

ندوة

عمران الطبقة المتوسّطة

دور المعماري والمؤسّسات المعنية

قاعة الندوات بمقر المجلس الأعلى للثقافة

٩ شارع حسن صبري باشا ـ الزمالك، القاهرة

ت: ٣٤٠٢٣٩٦ ـ فاكس ٣٤٠٨٠٨٤

المجلس الأعلى للثقافة

الإدارة المركزية للشعب واللجان
لجنة العمارة

نـدوة

عمران الطبقة المتوسطة

دور المعمارى والمؤسسات المعنية

الثلاثاء ٢٩ مارس ١٩٩٥

٩ صباحا - ٥ مساء

قاعة الندوات بمقر المجلس الأعلى للثقافة
٩ شارع حسن صبرى – الزمالك
ت ٣٤٠٢٣٩٦ فاكس ٣٤٠٨٠٨

تقـديـم

قـامـت لجنـة العمـارة بالمجلـس الأعلـي للثـقافـة بتنظيم ندوة بعنـوان « عمران الطبقة المتوسـطة - دور المعماري والمؤسسات المعنية » وتم عقدها بقاعة الندوات بمقر المجلس يوم الاربعاء الموافق ٢٩/ ٣/ ١٩٩٥ علي مدي يوم كامل .

وقد استهدفت الندوة التعرف علي الخصائص الإجتماعية والإقتصادية والثقـافية للطبـقة المتوسطة في المجتـمع الحضري الحـالي بمصر ، وهدفت أيضا إلي ابراز واقع العمران المتاح حاليا أمـام أفراد هذه الطبقة وما يتضمن من مشـاكل وذلك بقصـد الوصول إلي توصـيات للنهـوض بذلك الواقع العمراني من خلال مشاركة المؤسسات المعنية والمعماري المصمم .

ودارت الندوة حول ثلاثة محاور :

المحور الأول : الملامح الإجتماعـية والإقتصادية والثقافـية للطبقة المتوسطة بالحضر المصري الحالي .

المحور الثانى : الوضع الحالي للعـمران المتاح للطبقـة المتوسطة ومشاكله .

المحور الثالث : النهوض بعمران الطبقة المتوسطة ودور المؤسسات المعنية والمعماري .

لجنة العمارة
المجلس الأعلى للثقافة

كلمة الإفتتاح

الأستاذ الدكتور / محمد زكى حواس

مقرر لجنة العمارة

بالمجلس الأعلى للثقافة

الاخوة الأعزاء :

أهلا بكم في عرين الثقافة المصرية بندوة عمران الطبقة المتوسطة باكورة ندوات لجنة العمارة في هذه القاعة التي شهدت منذ إنشائها إقبالا لا نظير له في شغل كل ساعات الأداء وتشغلها ندوات متلاحقة لفترة طويلة قادمة في كل مجالات الثقافة والفكر والفنون .

ويصحب بعض هذه الندوات معارض فنية كما أن لبعضها إصدارات ومطبوعات تعتبر ذخيرة حضارية للفكر المصري المعاصر .

وتشمل لجان المجلس لجان العمارة والفنون التشكيلية والعلوم الاقتصادية والعلوم السياسية والشعر والأدب والمسرح والسينما وجميع



الفنون والثقافة العلمية، ويتراوح عدد أعضاء كل لجنة بين اثني عشر وثمانية عشر عضوا وتضم لجنة العمارة في تشكيلها من يمثلون أصحاب الثقافة والفكر المعماري والفلسفة والتعليم المعماري . وقد شاركت اللجنة وتشارك في كل أنشطة إتحاد المعماريين الذي يضم جمعية المعماريون والتخطيط العمراني وشعبة العمارة بنقابة المهندسين وجميع العاملين في الجامعات ووزاوات التعمير والاسكان ومراكز البحث العلمي ومركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني .

ونحن المعماريون إذ نلتقي اليوم فإننا نود أن نعبر من اللحظة الأولي عن بالغ التقدير والامتنان لضيوفنا الأعزاء من المعماريين ومن المتخصصين في المجالات الحياتية المتصلة بالعمران من الإقتصاد والقانون والفلسفة وعلم النفس والإجتماع . ونشكر كل من شارك بالعمل والوقت والجهد والمال في إقامة هذه الندوة وعمل علي إنجاحها من مسؤلين في مقر المجلس الأعلي للثقافة ، الأستاذ الدكتور جابر عصفور أمين عام المجلس و الأستاذة فريال صقر والأستاذة عنايات عباس والأستاذة نيفين الملاخ ورجال التنظيم والإعداد والأمن

كما أشكر الأستاذ الدكتور عز الدين فهمي الذي قام بجهد فائق لا يقدر في سبيل إنجاح هذه الندوة والأستاذ الدكتور مراد عبد القادر الذي خطط واتصل ونظم البرنامج وقد أشرف الإثنان علي تنظيم الندوة ، وأذكر بالتقدير الزميل الاستاذ الدكتور يحيي عبد الله صاحب الفكرة لهذه الندوة ، وقد نبهنا إلي أن الطبقات الدنيا تجد اهتمام الحكومة بإنشاء مباني منخفضة التكاليف لها ، كما أنها تجد أحيانا الحل في النمو العشوائي . أما مشاكل الطبقة المتوسطة فتحتاج إلي إلقاء الضوء عليها والاهتمام بها . فنقدم له

التقـدير الكبير علي الاقـتراح . كما نشكر كـل من يشارك بالفكر والرأي ومن حضر ليـسمع ويناقش ويزيد فنستزيد في مـوضوع الندوة . وأسألكم جميـعا المشاركة الفعلية فـي البرامج المستقبلية لـلجنة العمارة وإنى إذ أنقل لكم تحيةً وتقـدير الفنان فاروق حسني وزير الثقـافة ورئيس المجلس الأعلي وللثقافة وتقديره لنشاط اللجنة الممتد والمتمدد علما وثقافة فإني بدوري أعبر باسمكم عن اعتزازنا وتقديرنا بدوره الرائد في كل فـروع ثقافة مصر وأقدم الشكر للاستـاذ الدكتور جـابر عصفـور لرعايتـه المتميـزة لدفع نشاط لجنةً العمـارةً وتشجيـعه لإظهار جـهد هذه الندوةً بتفـريغ تسجيـلاتها في هذه الكتـاب . .واني واثق بـفـضل الله من النجـاح وأتمني للـندوة بإذن الله التوفيق .

الأخوة الأعزاء .

في مجـال العمارة والبناء والاسكان يتـعامل المعماريون في المجـتمع المصري بدرجات مـتفاوتة تتناسب مع شرائـحه المتباينة وتزداد المشـقة كلما بعدت الشقة بين هذه الشرائح .

تشكل الطبقة المتـوسطة لمجتمعنا أهمية خاصـة حيث أنها تمثل الرباط الفعلي لكيان المجتـمع وهذه الطبقة سهلة الاختراق من أسـفلها للمتلهفين للصعود من القاع كما أنها سهلة الافتراق لأعلاها للطامعين للإلتحاق بطبقة القمة من ذوي الهمة من المهنين والمبدعين المميزين .

ويهتم المعماريون بـالبناء للقاعدة العريضة المستـقرة من المجتمع وهي الطبقـة المتوسطة التي هي شريحة ربطه واسـتقراره والتي تمثل مصـدر قوته الحقيقيـة في الثقافة والإنتاج والعطاء الحضاري بعيدا عن عـشوائيات الطبقة

الدنيا أو مغالاة القلة المترفة المرفهـة . وقد تصدت لجنة العمارة لهذه النقطة كأطروحة لدراسة أركانها بهدف إرساء قواعد عمارة الطبقة المتوسطة ، وها نحن أولا نبدأ معا موضوعـا لم يطرق في مصر من قبل أو لم يطرق بهذه الصورة الصحـيحة وبتجمع التـخصصات ، ورغم كونه قـائما بيننا يفرض نفسه علينا دون أن يعلن عنه أحد .

وفقنا الله إلي نتائج وتوصيات تليق بهذه الندوة المعمارية المتميزة فكرا وكيانا وحضورا .



الجلسة الأولى

المحور الأول :

الملامح الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للطبقة المتوسطة بالحضر المصري الحالى

مقرر الجلسة : الأستاذ الدكتور : على رأفت

المتحدثون : الأستاذ الدكتور : سامية الساعاتي

الاستاذ الدكتور : سعد الدين إبراهيم

المهندس الإستشارى : جمال بكرى

المتحدث الأول : الأستاذه الدكتوره سامية الساعاتى :

أبدأ بأن أشكر لجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة على دعوتها الكريمة لي للإشتراك في هذه الندوة الثرية ، وأنا لا أشعر بغربة بينكم فقد شاركت في التدريس لطلبة أقسام العمارة والتخطيط العمرانى ، ويخصنى في موضوع اليوم محور يتناول الملامح الإجتماعية والإقتصادية والثقافية للطبقة المتوسطة بالحضر المصري الحالي . أي أن الحديث سينصب على الحضر المعاصر في مصر وعلي التطور الذي حدث للطبقة المتوسطة والملامح التي تتميز بها الآن إذا كانت هناك ملامح جديدة .

ولابد من استعراض لمحة سريعة عن الطبقة المتوسطة علي وجه العموم ولذلك سأبدأ بمدخل يضم نقاطا بسيطة أحاول أن أؤكدها قبل الدخول فى ملامح الطبقة المتوسطة .

أولا : هناك صعوبات موضوعية تكتنف أي محاولة لرسم خريطة طبقية للمجتمع المصرى الآن وهذا نظرا لسهولة الحراك الاجتماعى وحالة السيولة الطبقية الجارية ، ونظرا لأن العديد من المواقع والقوي



الاجتماعية لم تصل بعد إلي مرحلة الفرز الطبقي النهائي ، فلاتزال العديد من الطبقات والفئات الاجتماعية متداخلة ، متشابكة الحدود ، ولاتزال فئات واسعة من السكان في مصر ذات أوضاع انتقالية ، ولم يتحدد انتماؤها الطبقي تحديدا نهائيا بعد .

وكنموذج للأوضاع الطبقية المتحركة التي مازالت تحت الفرز ، هناك التحول من حرفي إلي عامل بأجر وهناك التحول المعاكس من عامل بأجر إلي حرفي يعمل لحسابه الخاص .

ثانيا : هناك اعتبارات مختلفة لتحديد الطبقة المتوسطة من أهمها ما يؤكده الدكتور حسن الساعاتي أول من كتب في عام ٥٦ عن الطبقات المتوسطة بشكل نظري منظم وهي إعتبارات تتعلق أولا بالتعليم وثانيا بالمهنة وهما مؤشران للدخل وثالثا بالإعتبارات الإيكولوجية[١] أي محل السكن فهو دلالة علي الطبقة (كالعلاقة بين سكني الزمالك والانتماء إلي طبقة معينة) وهذه الإعتبارات تؤثر في بعضها البعض فنتيجة للتعليم يضغط الأبناء علي آبائهم لتغيير السكن أو لشراء مستلزمات أو سلع معينة وهذا ما يسمي بالتطلعات الطبقية ويؤثر علي الحراك الاجتماعي وتغير الفرد من فئة في الطبقة إلي فئة أخري .

---

(١) HaSsan El Saaty, **the Middle Classes in Egypt,** 1956
" L'Egypte contemporaine, Revue de la société d'Econonie Politique de statistique et de législation . (Avril, 1957, No 288, p. 47 à 63) .

ثالثا : تضم الطبقة المتوسطة بداخلها ثلاث فئات متميزة : الفئة العليا وهي كبار المهنيين ورجال الأعمال - والفئة الوسطي وتشمل كبار الموظفين والفئة الدنيا وتشمل صغار الموظفين وهؤلاء يشكلون حوالي ٨٠٪ من مجموعها - وهؤلاء حالهم متواضع جدا وشديد الصعوبة وتجوز عليهم الزكاة .

ونلاحظ أن هناك الان إرتفاع في الأسعار وتضخم وهذا يؤثر في الطبقة المتوسطة لأنه يعتصرها ويؤثر في سلوك الأفراد المكونين لها ، وخصوصا من ينال منهم قسطا من التعليم ولا يجدون عملا ، مما قد يؤدي إلي إتجاه البعض إلي العنف والجريمة ، هذه بعض الملامح للطبقة المتوسطة بشكل عام ثم نعرض منظورا تاريخيا لتطور الطبقة المتوسطة

إن ظاهرة نمو حجم وإتساع الطبقة المتوسطة في المدن والمناطق الحضرية لم يقتصر علي مصر فقط بل شملت أيضا كل البلاد العربية نتيجة إنتشار التعليم وتوسع حجم الجهاز الحكومي والجيش وأرباب المهن الحرة (أطباء ، صيادلة ، مهندسون ، محاسبون ، عناصر الإنتلجنسيا عموما وهم الصفوة أو النخبة)[١]

وتشير معظم التحليلات إلي الأهمية الإجتماعية والسياسية التي أحاطت بصعود وإرتفاع الأهمية النسبية للفئات المتوسطة في التشكيلة الإجتماعية والإقتصادية في معظم البلدان العربية علي اختلاف نظمها وتوجهاتها الإقتصادية والإجتماعية ، إذ أن مكانة هذه الفئات المتوسطة

---

(١) ©Batata, **he Old Social classes and the Revolutionary Movements of Iraq** : A study of Iraq's old landed and commercial classes of its communities, Bathisists and free officers

ودورها الإجتماعي والسياسي يتجاوزان في أحوال كثيرة وضعها العددي إذ أن وضعها ودورها يعودان من جهة إلي الإرتباط بجهاز الدولة والجيش والخدمات الحديثة ، ومن جهة أخري لارتفاع مستوي تعليمها وثقافتها . . . ومن ثم فإحتواء تشكيلها لنخبة واعية تحظي بالإحترام والكلمة المسموعة بين الجماهير الأمية والفقيرة والتقليدية [١]

وقد عبر مورو برجر أستاذ الإجتماع الأمريكي بوضوح عن الأهمية التاريخية لنشوء الطبقة المتوسطة الحديثة التي تقوم بأعباء التحديث والنهضة الوطنية في مصر الحديثة فى الخمسينات في مؤلفه « البيروقراطية والمجتمع في مصر المعاصرة » إذ جاء في ختام هذا المؤلف الصياغة التالية لمقولته : « كثيرا ما يقال أن النظام العسكري القائم يحاول تمثيل الطبقة المتوسطة التقليدية من موظفي الحكومة وأرباب الأعمال الحرة وصغار التجار ، وإنما الحقيقة تكمن في أن النظام العسكري يحاول أن يكون ممثلا للطبقة المتوسطة (الحديثة) التى مازالت في طور التكوين، والتى تقع على عاتقها مهام تكنولوجية وإدارية وريادية في مجال تحفيز الإستثمارات ، وعلي وجه التحديد فإن النظام العسكري يحاول خلق طبقة جديدة لتمثيلها [٢] .

---

(١) هاني حوراني ، **التركيب الاقتصادى الاجتماعى لشرق الأردن : مقدمات التطور المشوه** ، ١٩٢١ - ١٩٥٠ (بيروت ، منظمة التحرير الفلسطينية ، مركز الأبحاث ١٩٧٨) ، ص ١٦٥ .

(٢) Morroe Berger, **Bureaucracy and Society in Modern Egypt** : A Study of the Higher Civil Service (Princeton, N . J : Princeton University Press, 1957)

وقد أدت تلك التطورات والتحولات إلي فتح باب النقاش والجدل في الادبيات حول « الطبقة الجديدة » في الوطن العربي ، وكذلك علاقتها بالتطورات المستقبلية ، وهل ستتحول هذه الفئات البرجوازية المتربعة علي قمم الهرم الاجتماعي وبين الفئات العريضة من الشغيلة والكادحين التي تقع في قاع المجتمع .

وضمن هذا الإطار ، طرح بعض أساتذة العلوم السياسية في الغرب مثل مانفرد هليرن جيمس بيل مقولة الطبقة المتوسطة الجديدة لكي تقتصر علي الفئات التكنوقراطية والمهنية والبيروقراطية المدنية والعسكرية العليا والتي أصبحت في نظرهم محور السلطة الاقتصادية والسياسية ورمز الجاه الاجتماعي والإداري الجديد في بلدان الشرق الأوسط وهم يعرفون هذه الطبقة المتوسطة الجديدة التي تتكون أساسا من الأجراء (الذين يتقاضون أجرا) والذين لايملكون بالضرورة أصولا رأسمالية ولا أسهما ولاسندات بأنها طبقة تهتم أساسا بالأفكار التحديثية والممارسات الإصلاحية والتطويرية التي تهدف إلي تغيير الانماط والعلاقات الإنتاجية والنماذج السلوكية السائدة إلي أنماط أكثر انتاجية وحداثة وديناميكية وهكذا فإن تلك الفئات تستمد قوتها وتميزها من التحكم في مراكز القرارات الاقتصادية والسياسية . . إذ أنها لا تستمد نفوذها من خلال علاقات السوق ومن حقوق الملكية التقليدية . . بل من خلال مواقعها المسيطرة في قمم البناء البيروقراطي التكنوقراطي للدولة فهي إذا فئات لم تنم في أحضان السوق بل نضجت وتخمرت في المكاتب المهنية والإدارية والثكنات العسكرية .

كما نجد بعض التحليلات تتحدث عن الصفوة البرجوازية الصغيرة وهي تعني لديهم الشريحة العليا من البرجوازية الصغيرة التي تمتلك

تخصصا نظريا أو تقنيا (مدنيا أو عسكريا) متقدما نسبيا وتضم الصفوة البرجوازية الصغيرة وفقا لتلك التحليلات كبار ضباط الجيش والشرطة وأساتذة الجامعات والصحفيين والاقتصاديين والفنيين والموظفين الذين وصلوا إلي المراكز الوسطي وعناصر هذه الشريحة الاجتماعية تنحدر من أصول برجوازية صغيرة وتتميز عن الكوادر الدنيا ، لامن حيث مستوي تخصصها ومستوي معيشتها فحسب ، بل من حيث نظرتها الايديولوجية فهي مهنية من الناحيتين الايديولوجية والفنية بقدر ما يسمح نمو الرأسمالية وازدهارها لارتقاء الوظائف القيادية ومن ثم الاندماج في الطبقة الحاكمة (١) .

والملاحظ أن ليس ثمة مجتمع أيا كانت درجة جموده وركوده لايحظي بدرجة ما من الحراك الاجتماعي ، ففي أشد المجتمعات ثباتا نصادف أمثلة لصعود فرد هنا أو هناك من أدني درجات السلم الاجتماعي إلي أعلاها . ولكن الجديد في الأمر أن عمليات الهجرة الواسعة النطاق للعمالة قد أدت إلي ارتفاع وتعجيل مذهل في معدل الحراك الاجتماعي بين الطبقات لم تشهد له المنطقة العربية مثيلا في تاريخها الحديث ولعل أهم تأثيرات عمليات هجرة العمالة علي اختلاف مستويات مهاراتها إلي البلدان النفطية ، تمثلت في بروز وصعود ما أسماه د . حسن الساعاتي بالفئات المرسلة في المجتمعات العربية المرسلة للعمالة ، وهي في مفهومه تمثل شرائح من الفئات الوسطي والدنيا من الطبقة المتوسطة مكنتها مهاراتها

(١) محمود عبد الفضيل ، التشكيلات الاجتماعية والتكوينات الطبقية في الوطن العربي ، دراسة . تحليلية لأهم التطورات والاتجاهات خلال الفترة ١٩٤٥ - ١٩٨٥ ، منتدي العالم الثالث مكتب الشرق الأوسط ، مركز دراسات الوحدة العربية ، جامعة الأمم المتحدة .

وفرص الهجرة للبلدان النفطية من تحقيق مكاسب اقتصادية ومالية جعلتها تنتمي إلي ما يسميه هو شريحة « الألفونيرات » أي الذين يملك الواحد منهم آلافًا من الجنيهات (أو الدنانيرأو الريالات أو الدولارات وغيرها من العملات الحرة الأخري) التي يستثمرونها بشتي الطرق وبخاصة كودائع في المصارف العربية والأجنبية والوطنية .

وقد تكونت هذه الفئات أول ما تكونت في مصر من المهنيين المصريين (الأطباء ، المهندسين ، المحاسبين ، المعلمين ، أساتذة الجامعات) الذين عملوا في البلدان العربية النفطية خلال الخمسينات والستينات ، ولكن ما أن ألغيت قيود السفر والإقامة في الخارج حتي انضمت إلي قوافل المهاجرين فئات جديدة من العمال المهرة ونصف المهرة والفلاحين المعدمين وذوي الحيازات القزمية وحتي من صفوف الفئات البروليتارية الرثة . (كالبوابين وخدم المنازل والسعاة . . . .) وقد قام العديد من هؤلاء لدي عودتهم بتوظيف الفوائض الإدخارية التي تم تكوينها أثناء عملية الهجرة في شراء قطع صغيرة من الأراضي الزراعية وأراضي البناء وامتلاك سيارات النقل وآلات الحرث والري والجرارات فضلا عن الإيداع في المصارف وشركات توظيف الأموال التي استقطبت جانبا مهما من مدخرات صغار ومتوسطي المدخرين معظمهم من فئة الألفونيرات ، ولأن هذه الفئات لا تمتلك رؤس أموال كبيرة ولا تحوز أصولا انتاجية علي نطاق واسع فيكون من الأصوب في تقدير د. حسن الساعاتي - تسميتها « بالفئات المرسملة » تمييزا لها عن الفئات الرأسمالية » التي تمتلك رؤس أموال كبيرة وتدير استثمارات واسعة النطاق ، والشيء المؤكد أن هذه الفئات المرسملة الجديدة أخذت في التكاثر والتوسع خلال حقبة السبعينات في عدد من المجتمعات العربية المرسلة للعمالة ومن بينها مصر ، ونتج عن ذلك أن

برزت الفئات المرسملة بشكل واسع في صفوف الطبقة الوسطي وعناصر البرجوازية الصغيرة بل والفئات العمالية وأصبحت الرسملة نظاما اقتصاديا اجتماعيا تتحكم فيه ضوابط شتي من القيم والأعراف والقوانين كما أصبح[1] يؤثر في النظم الاقتصادية والاجتماعية الاخري ويتأثر بها في الوقت ذاته وأخيرا نقول أن القضية التي يجب التأكيد عليها هنا هي أن عمليات الحراك الاجتماعي الواسع التي حدثت في المجتمع المصري وغيره من المجتمعات العربية من خلال قناة الهجرة الخارجية المؤقتة ، هي عمليات مؤقتة بطبيعتها ومرتبطة بظروف تاريخية إستثنائية لن يكتب لها الدوام إذ سرعان ما سوف تغلق أبواب الهجرة ومنافذها في وجه القادمين الجدد الذين فاتهم « قطار الحظ » ولكن تظل أوضاع « الفئات المرسملة » أوضاعا حقيقية وليست وهمية زائفة ويكون الحراك إلي أعلي لمن نجح في العبور عبر هذه القناة قبل فوات الأوان حراكا حقيقيا له آثار بالغة الأهمية علي مجمل البنية الطبقية والتشكيلة الاجتماعية القائمة خلال الحقبة المقبلة .

أرجو بذلك أن أكون قد لمست بعض الملامح الجديدة للطبقة الوسطي - وأشكر لكم حسن استماعكم .

---

(١) حسن الساعاتي ، الفئات المرسملة في مصر المعاصرة ، الدين والاقتصاد سينا للنشر ، القاهرة ، ص ١٠١ ، ١٠٢ .

المتحدث الثانى : الاستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم :

أعـبر عن سـعادتي وشكري لهـذه الدعـوة الكريمة من لجنة العمـارة بالمجلس الأعلي للثقافة وإعطائي هذه الفرصـة للالتقاء بعدد من أبناء مصر المتميزين في مجال العمارة لـم أحظ قبل ذلك بالتشرف بمقابلتهم .

لقد أحسنتم إختيار موضوع هذه الجـلسة وهو عن الأبعاد الإجتماعية ليكون البداية الـتي تنطلق منها هذه الندوة عن عـمران الطبقـة المتوسطة ، وقد أحسنت الدكتورة ساميـة الساعاتي صنعا في إعطائنا بعض ملامح هذه الطبقة . وبالتـالي وفرت قدرا كبيرا مما كنت سأقـوله وعلي ذلك سأحاول إعادة صياغة الموضوع وربطه مباشرة بموضوع الندوة .

ماهي الطبقة المتوسطة ؟ هناك نوع من الغـموض . . . فهناك احساس بأننا نعـرف مـاهي ولكن يلزم أن نحـددها تحـديدا قـويا ، سـأضع ثلاث تحديدات حتي نعرف عمن سنتكلم في باقي الندوة .

من المعروف أن هذه الطبقة موقعها في الوسط ولكن الذي يجعلها في الوسط هو ثلاثة أشياء : -

١ - إنجازاتها .

٢ - تطلعاتها الخاصة .

٣ - تطلعاتها العامة .

وهذا مهم جدا بالنسبة للمعـماريين لأن العمران كما قال ابن خلدون هو التـفاعل بين الإنسـان والمكان - ومن هذا المعني فان مـا يهم المعـماري والمخطط هو الإنجازات والتطلعات الخاصة والعامة لهذه الطبقة .

نشأت الطبقة المتوسطة الحديثة في مصر مع عودة البعوث التي أرسلها محمد علي إلي الخارج فبدأت توجد ما أسماه مورو برجر وغيره بالطبقة المتوسطة الحديثة تمييزا لها عن تجار البازار في خان الخليلي والعطارين . ويميز الطبقة المتوسطة الحديثة أنها تلقت علما حديثا لكي تساهم به في بناء دولة حديثة بكل مؤسساتها أو مجتمع حديث أو مهنة حديثة (طب أو هندسة) والتعليم الحديث هنا مختلف عن التعليم التقليدي في الأزهر . وقد انعكس هذا معماريا منذ البداية في العشر سنوات الأولي من ١٨٣٠ حتي ١٨٤٠ حينما ترك محمد علي القاهرة التقليدية (الأزهر وما حوله من قاهرة فاطمية) وهي التي حاول نابليون دخولها فحدثت ثورات ضده . واستوعب محمد علي الدرس جيدا فترك القاهرة القديمة بكل ما فيها وحلم بقاهرة جديدة يكون عمادها الطبقة المتوسطة الجديدة ومع هذا التصور لمشروع جديد وهو بناء دولة حديثة بجيوش حديثة ومهندسخانة وطب جديدين . نشأت مناطق شبرا والتوفيقية والحلمية والعباسية والمنيرة مسيرة هذه الطبقة واضحة المعالم واضحة الأهداف - وكانت معاركها واضحة جدا ، وكانت أحيانا تنهزم وأحيانا أخري تنتصر ، وكان مبرر وجودها دائما هو دورها في بناء الدولة الحديثة والمجتمع الحديث ، وكان لوجودها دائما إنعكاس واضح علي العمران .

هذه الطبقة عندما شعرت بكيانها وهي طموحة (هي دائما كذلك في كل مكان) بدأت تدق باب السلطة بداية من عام ١٨٧٠ للحصول علي المزيد رغم أن وضعها كان متميزا ، وفي كل مرة تدق باب السلطة كانت أحيانا تنجح وأحيانا لا تنجح .

فكانت أول طرقة علي باب السلطة في ١٨٧٩ متمثلة في حركة عرابي وهو طبعا يمثل الطبقة المتوسطة ومن معه من الضباط وكلهم تلقي تعليما حديثا ، وكان معه المتعلمون الذين عادوا من عشرين سنة أو ثلاثين سنة من البعثات ووصلوا إلي مرحلة أحسوا فيها بكيانهم وبقدراتهم وأنهم يستحقون أكثر من أولئك الذين يحكمون (العثمانية) وظهر شعار « مصر للمصريين » وأصبح جزءا من مشروع الطبقة المتوسطة في سبعينات القرن التاسع عشر .

وقد منيت هذه الطبقة بهزيمة في ١٨٨١ - ١٨٨٢ ، ومع الاحتلال انتكست آمال هذه الطبقة ولكن ظل مشروعها واضحا يجدده بعد ذلك جيل آخر وهو جيل مصطفي كامل ، وغيره ، وتستمر المحاولة حتي ١٩١٩ ، وأيضا تطرق هذه الطبقة الباب مرة أخري وفي هذه المرة تفتح الأبواب ويدخل بعض منها لمدة أكثر من عشر سنوات ثم يغلق مرة أخري علي من دخل من أبناء الطبقة المتوسطة إلي فناء السلطة وهذا ما يحدث دائما في كل محاولة للسعي إلي المزيد ، فبعد معاهدة ١٩٣٦ أصبح هناك تراكم من أبناء هذه الطبقة ممن عندهم الإنجازات والتطلعات لكنهم خارج الأبواب - وهؤلاء هم الذين قامت علي أكتافهم ثورة ٢٣ يوليو وهي تعتبر طرقة ثالثة علي باب السلطة ويفتح الباب ويستمر الدخول حتي ١٩٦٧ - وهذه المرحلة يمثلها عمرانيا مدينة المهندسين ومدينة نصر ، وهنا نلاحظ أنه وجدت تجمعات تحمل أسماء المهن المختلفة وفي هذا دليل علي قوة الطبقة المتوسطة وتأكيد لذاتها - ومنها مدينة الصحفيين - الأطباء - القضاة- الضباط - المهندسين - وكان الإسم الذي ساد وبقي هو مدينة المهندسين

الذين تقوم علي أكتافهم حركة التصنيع ويمثلون التكنوقراطية المصرية ففي هذا دلالة واضحة .

وبعد عام ١٩٧٠ حدث إنتكاسات للطبقة المتوسطة - فهزيمة ١٩٦٧ تعتبر هزيمة للطبقة نتيجة لإستعجالهم وعدم التأني في مشروعاتها ، وأصبحت هذه الطبقة بلا عائل ولا قائد ولا منظمة وحدثت لها ثلاثة أشياء : التمزق ، التشتت ، الإفقار .

وفي الربع قرن الأخير زادت عددا بشكل غير مسبوق فقد زادت النسبة العددية لهذه الطبقة في المجتمع ولكن مع هذه الزيادة الكمية حدث ضمور كيفي إذ أن نفوذها وسلطتها وقوتها تقلصت إلي حد كبير.

ومن مظاهر التمزق المكاني علي المستوي الإقليمي أن جزءا كبيرا منها هاجر إلي دول النفط كما حدث أيضا تمزق مكاني علي الرقعة الوطنية وحتي علي مستوي المدينة الواحدة بعد أن كانت في أحياء متراصة بجوار بعضها .

أما التشتت القيمي والأخلاقي فيتمثل في أنه لم بعد لهذه الطبقة مشروع واحد علي المستوي القومي وإنما أصبح لكل مجموعة مشروع مجتمعي فهناك مشروع ديني ومشروع وطني ليبرالي ومشروع شرق أوسطي دولي ولكل منهم ملامحه الخاصة .

فالمشروع الديني هو الأكثر صخبا وشغبا وشعبية والأقل تأثيرا في صانع القرار والمشروع الوطني القومي الليبرالي متوسط الصخب متوسط الشعبية ، متوسط التأثير والمشروع أوسطي الدولي هو الأخفت صوتا والأقل شعبية والأكثر تأثيرا علي صانع القرار أما الإفقار فيتضح في أن أغلبية هذه الطبقة دخلها الآن إما علي خط الفقر أو فوقه بقليل أو تحته

بقليل فهو يقسم هذه الطبقة فعلا (ويعتبر خط الفقر في مصر الآن في عام ١٩٩٥ هو خمسة آلاف جنيه في السنة لأسرة مكونة من خمسة أفراد) فرغم أن أفراد هذه الطبقة قد نالوا قسطا وافرا من التعليم الجامعي وعندهم تطلعاتهم إلا أن دخلهم متدني وهذا هو الإفقار .

هناك أيضا التشرذم فبعد أن كانت هناك شرائح متجاورة في نفس الحي أصبح الموجود الآن جيوب منعزلة وبعضها شديد الفقر جدا ويسمي مناطق هامشية مثل : المنيرة الغربية ومدينة الأموات فهناك الكثير من المهنيين يسكنون هذه المناطق الهامشية ومن طبيعة هذه الجيوب أن هناك دائمين ، وهنا يقع العبء علي المعماري إذ كيف يمكن أن يصل هذه الجيوب معا وكيف يمكن إعادة ترتيب الإتساق المكاني وإلا فإن هذه الطبقة يمكن أن تدمر المجتمع بالكامل .

إذاً فالتحدى أمام المعماري اليوم هو كيف يساهم في حل ما حدث خلال الربع قرن الأخير من تمزق وتشتت وإفقار وتشرذم - كيف يمكن أن يعيد ترتيب المكان ويحوله إلي مجاورات وليس مستبعدات .

المتحدث الثالث : المعمارى الاستشارى جمال بكرى :

نحن كمعماريين دائما نقول أن مهنتنا مهنة عملية ، وسأبدأ بأن التقط المخيط من كلمـةالاستاذ الدكتور سـعد الدين إبراهيم فيمـا يخص التحدي الذي أمام المعـماريين وسـأحاول أن أبحث المشكلة الحـقيـقية الـتي تواجه المعماري ، عندما نتصور ما هي الملامح الثقافية المعمارية الموجودة بالمجتمع ، وهنا يتبادر إلي ذهني هل هناك فعلا طبقة ثقافـية معمارية عالية في مصر ؟ هل هناك مـفهـوم ثقافي عـال عند أي طبقـة في مصـر ؟ أنا أقطع بأن الإجابة بالنفي .

وعنـدمـا نتكلم عـن الملامح الثـقافية المعمـارية ونستبعـد الطبقات التي لا يتعـامل معها المعـماري (الإسكان الريفي) تجد أن الفـارق ضخم جدا بين أحلام الناس الذين نعمل لهم ومفـاهيمهم ، وبين أحلام ومفاهيم المعماريين .

فالمعـماربون في مصـر نوعان : إما مغـترب خارجـيا وهو من تلقي تعليمه في الخارج واما مغـترب داخليا تأثرا بما يراه ،يطلع عليه من الكتب والدوريات .

وإيقاع الحـياة في الخارج سريع جـدا واللغة تتطور بسرعـة جدا وهنا الإيقاع بطيء جـدا لدرجة أنه يكاد يكون لاشيء وبالتـالي يحدث انفـصام كبير بين المعماري وهو من إفراز المجتمع وبين الناس فإذا كان هذا الإنفصام موجود في أحلامه ومفاهيمه فماذا سيعطي للناس . . . هذه هي القضية .

وأضرب مثلا أنني في حـياتي العملية لم أقابل عمـيلا واحدا (حتي من الطبقة الأرستقـراطية) عنده أي إلمام بالثقافة المعمارية في مـصر الثقافة المعمارية المعاصرة ليست زخرفة ويحلو للبعضأن يتساءل أين نحن وأين هم في الخارج . . . وما هذه العمارة الحديثـة وعمارة ما بعد الحداثة . . ؟ هل



سنقلدهم في الخارج . . . ؟ هذا بعيد عنا وعن تقاليدنا . . والواقع أن كل هذه المقولات غير صحيحة لأن العمـارة الحديثة عمارة منطقية فهي لم تنتج من فراغ . وهي ليست موضة وإنما ظهرت لأن هناك إحتياج معين ، هناك عصر معين جديد له إيقاعاته ومفاهيمة وإحتياجاته .

هذه الإحتياجات والإشكاليـات تتطلب حلولا . وقد أوجد المعماري هذه الحلول في العـصر الحـديث إبتداء من العـشرينات وبدأ يظهـر الطراز الحـديـث ليكون مـوازيـا للعلم الذي بنـي علي المنطق لكـن واقع الناس وأحلامها مختلف تماما .

نستطيع أن نتعرف علي الطبقة المتوسطة في مجـتمعنا من إستهلاكاتها ومقتنياتها والأدوات التي تستعـملها ، فهي دائما تحاول أن تقلد الطبقة التي تعلوها .

ولكنها عندمـا تقتني شيـئا تقتني البـديل الركيك لأنها ليـست قادرة إقتصاديا علي إقـتناء الأصل الثمين وتكون النتيجة أن المجـتمع يتداول لغة فنية ركيكة جدا ، وقـد استطاع المجتمع أن بجرف معـه المعماري إلي اللغة الوحيدة التي تعـرفها وتستهلكها هـذه الطبقة والتي تعبر عن ثقافـتها وهذه هي الكارثة المعمارية التي نعيشها اليوم وفي غياب المهني المختص ليس أمام الناس إلا الرجم بالغيب ، فالمهني المخـتص مهما كانت ثقافتـه ومستواه لا يستطيع أن يصل إلي الناس ، والعـمارة فن تجريدي لإستـيفاء إحتـياجات عملية وتعبيـرية فعمارة الفراعنة تعكس حياتهم وتفكيرهـم وقيمهم ومثلهم وعقائدهم .

وقـد لاحظت أنه في المسابقـات المعـمارية هناك أجـيال جـديدة من المعماريين تحاول فعلا وبدأت تدخل العصر بحكم تقدم وسائل الاتصال إلا أن جيلنا الذي تربي ليخدم الطبقة الأرسـتقراطية لم يستطع أن يحل مشاكل الجماهير . وأنا اشكر التعليم المعماري الذي تطور ليؤهل المعماري الحديث لأن يحس بمشال الناس ويـحاول حلها لكن مـازال الانفصام قـائما ، ولم تحل المشكلة ، وأنا لا أعرف لها حلا .

فـالإعـلام متـقاعس . . وحـتـي صفـحـة العمـران فـي جـريدة الأهرام تتحدث لغة متخصصـة جدا بدلا من أن تعطي للناس ثقافة عمرانية حقيقية .

وأنا أطرح هنا هذه التساؤلات حتي يقوم عليها الحوار فهذه هي قضية المعماري في محـاولته لأن يعطـي المجتمـع شيئا يناسبـه . . . فالإنفصام رهيب .

وإذا كان سـارتر في آخر حيـاته قال أن الإنسان عاطفـة غير مـجدية فإنني أقيس علي ذلك وأقول ان المعماري أصبح في المجـتمع تخصصا غير مجد .

هناك قضية أخيرة متعلقة بالنواحي الإقتصادية ، فبعد أن كانت الشقق المطروحة في السوق - غرفتين وثلاثة أصبحت خمس وست غرف والإتجاه إلي الشقق الاكبر .

وإذا نظرنا إلي المشروعات التي تعرض للطبقة الأرستقراطيه نعجب لما تعرضه هذه المشروعات من لغة معـمارية ، فقد أصبح المعماري يعطي هذه الطبقة (وهي منعدمـة الثقافة المعمارية) ما يرضـيها وليس ما هو نابع من

أحلام ، ومفاهيم ، لمجرد الكسب المادي . وأصبح المعماري يشارك في زيادة التخلف الثقافي المعماري الموجود في المجتمع المصري .

أكتفي بعرض هذه التساؤلات وأتمني أن نبحث معا كيف نوقف هذا التخلف ونحوله إلي تقدم .



المناقشة والتعليق :

الأستاذ الدكتور / عبد الباقى إبراهيم :

بعد العرض الشبق الذي استمعنا فيه إلي رأي المتخصصين الإجتماعيين من حيث تحليل الطبقة المتوسطة تاريخيا ومكانيا وإجتماعيا ، أقول أننا في عملية التنمية العمرانية (ولا أقول التخطيط العمراني) لا نتعامل مع طبقات منفصلة ، فكنا نود أن نري التفاعل بين الطبقة المتوسطة التي نركز عليها وبين ما هو دونها وما هو أعلي منها ، حتي نري العلاقة الإجتماعية والثقافية والإقتصادية .

كما أن لي ملاحظة أن البعض يصنف الطبقة المتوسطة تبعا للدخل والبعض تبعا للثقافة والتعليم والفعالية والبعض تبعا للمستوي الثقافي ، فهل يمكن التوصل إلي تعريف لأن هناك إختلاط في المفاهيم نرجو توضيحه .

الأستاذ الدكتور/عادل يس :

أثارني ما ذكره الأستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم عن الطَّرقات الثلاث ، الأولي في القرن الماضي ، الثانية والثالثة في هذا القرن وما ذكره عن ملامح العمران في هذه الفترات ولكنني أطرح هنا أن المعماري كان أجنبيا من الخارج وليس من أفراد المجتمع . . . وأتساءل عن شكل العمران بعد عام ١٩٧٠ .

الأستاذ السفير / عصام حواس

أتصور أن يكون التركيز أكثر علي الإسكان ، فكان من المطلوب ان كل مشروع صناعي يقام يكون بداخله خطة لإسكان العاملين به مثلما تم في بداية حركة التصنيع من إنشاء مدينة سكنية للعاملين في مصانع المحلة الكبري ، فهذا يحل مشاكل أخري كالمواصلات والإحساس بالإنتماء لكن الدولة اكتفت ببناء المصانع ولم تول المساكن أي إهتمام . رغم أن هذا الأسلوب متبع وناجح في بلاد جنوب شرق آسيا إذ أن جميع المصانع ومراكز الانتاج بلا إستثناء يوجد إلي جوارها مساكن للعاملين بها .

الأستاذ الدكتور / يحيى عبد الله :

لي سؤال في الملامح الثقافية للطبقة المتوسطة ، هل يمكن أن نضع أيدينا علي الأولويات والمتطلبات ذات الأهمية النسبية عند أفراد الطبقة المتوسطة في بعض القيم السكنية .

فمثلا أهمية المسكن في حياة الفرد من الطبقة المتوسطة - أهمية القرب من الأهل والاقارب - أهمية الاستقلال في المسكن - أهمية وسط الحي الذي يسكن فيه - قيمة أن يكون المسكن . صحيا . . . وغير ذلك من الأولويات التي يمكن أن ترشد المعماريين في عملهم .

السيدة / عنايات الحكيم :

نحن مرتبطون بواقع إيماني وفلسفي في حياتنا يجب أن يحكم كل المناقشة التي تدور حول موضوع الندوة وقد لاحظت إستخدامنا لكلمة طبقات واقترح ان يكون الحديث عن درجات وليس طبقات لانها تعني تفكك المجتمع . . . ولابد للمعماري من أن يأخذ في الإعتبار كل الأبعاد الإقتصادية والإجتماعية في المجتمع .

دكتور/ إبراهيم عامر :

نعلم أن المهندس المصري مازال لم يقصر فكره عن العطاء ، ولكني ألاحظ أنه بعد فترة الحرب الثانية تقلصت النواحي الجمالية في عمارتنا بينما كان في الماضي من الممكن التعرف علي الطرز المعمارية وانتماء اتها للحقب التاريخية المختلفة . ولم يعد المعماري الان يعطي عطاء يضيف فيه شخصيته في أعماله فلماذا لا يهتم المعمارى المصرى بجماليات العمارة في الطبقة المتوسطة لإثبات ذاته ووجوده .

دكتورة. سهير حواس :

تعليقاً على كلمة السيدة عنايات الحكيم فعادة نستخدم فى مجال العمارة والعمران كلمة فئة بدلاً من كلمة طبقة ، وعلى هذا الاساس افترح استعمال كلمة فئة بهذه الندوة إذا كان موقعها أكثر راحة على آذان المستمعين .

أما ولقد أكد الأستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم على أن هناك تحدياً أمام المعماريين لحل المشكلة فإننى لا أرى أنها مشكلة - المعماري .. ولكنها مشكلة - كل من لديه منتج يطرحه فى السوق فهمها كان المعمارى يجيد الحل وما ينتجة رفيع الذوق ويتسم بالجمال والرقى إلا أن الطرف الآخر المتلقى لأعماله مالم لكن بالتالى ذو اقا ومتفهما للقيم المعمارية فإن العمل المعمارى الجيد لن يظهر للوجود .. وقد يكون أيضاً المتلقى هو العامل المساعد على ظهور من ليس لديه الحل الملائم .

مهندس حسن الرشيدى :

نحن نتكلم عن إسكان الطبقة المتوسطة من الناحية الاجتماعية والمعمارية لكن المشكلة هي إقتصادية بالدرجة الأولي فهناك خلل في دخل

الأفراد وليست مسألة اجتماعية أو معمارية فهناك مثلا شقق خالية معروضة للبيع في منطقة المهندسين ولكنها بعيدة المنال عن أبناء الطبقة المتوسطة .

فالقـادرون هم من يشتـرون في هذه المناطق لانه لا يوجـد بديل آخر فيشتـري الشخص مبني فيلا في المهندسين ويهدمهـا ويقيم عمارة لسكني رجال الأعـمال والممثلين والقـادرين والطفيليين وتكون النتـيجة ان الطبـقة الموجودة أصلا في هذه المناطق تخرج منهـا تدريجيا ويصبح هناك غزو من وافدين دخلاء جدد لمناطق إسكان الطبقة المتوسطة .



التعقيب :

الأستاذ الدكتور / سعد الدين إبراهيم :

أولا : بالطبع لا يمكن أن تكون هذه الجلسة شاملة لكافة جوانب الموضوع وإنما هي تفتح مواضيع للنقاش وستتولي باقي الندوة إستكمال الموضوع بمزيد من التفاصيل .

وقد تحدد الموضوع وهو الطبقة المتوسطة وتحدد العنوان وهو العمران فكل التعليقات التي تناولت تسميتها فئة أو درجة بدلا من طبقة كلها خارج الموضوع ، ولا غضاضه إطلاقا في تسميتها بالطبقة المتوسطة وقد حددنا فيما سبق مفومها - تعليمها - إنجازاتها - تطلعاتها - مشروعها العام - مشروعها الخاص ، وهي عماد المجتمع المصري منذ بناء الدولة الحديثة في عهد محمد علي وهذه الطبقة الآن مهمومة بأحوال أبنائها فهي تري أنه لابد من مساعدة هؤلاء الابناء حيث أنهم لا يستطيعون مواجهة أعباء الحياة بمفرد هم مهما كانت إنجازاتهم ، وهذا يحدث لأول مرة لأنه في الماضي كانت الطبقة تفخر بأنها صانعة نفسها .

ثانيا : في تعقيبي علي الأسئلة والتعليقات أقول : -

أنه من أهم ملامح الطبقة الوسطي التعليم ، وابن الطبقة الوسطي يري أن التعليم هو الأساس والمحرك الذي يصعد بواسطته - ولذلك فمن المهم أن يعي المعماري ذلك وأن يعلم أن المسكن يجب أن يكون عنوانا لإنجازه وأن يوفر المسكن الجو

المهني والتعليمي لأولاده فهذا هو الهاجس الأكبر له ، ومن المهم قرب المدرسة منه ، ومن المهم توفير مكان يستذكر فيه الأولاد عند إعتبار توزيع المنزل من الداخل ، وكذلك من المهم توفير غرفة الصالون بالمسكن .

- وبالنسبة للتعليق الخاص بالطَّرقات الثلاث فعلا كان المعماري في الأوليتين أجنبيا فهو إيطالي بحر متوسطي وهذا جزء من تعليم الطبقة الوسطي فهناك بعثات كثيرة سافرت إلي إيطاليا - وكان التأثير المعماري بعد فترة مستمدا من المعمار الايطالي ، اليوناني ، الجنوب فرنسي .

وحتي عندما حضر الأجانب هنا حاولوا عمل التوليفة بين ما هو أوربي وما وهو محلي وهذا يتجلي فيما تم من إنجازات البارون امبان في ضاحية مصر الجديدة .

- أما في المرحلة الثالثة فكان المعماريون مصريون ولكنهم لم يقوموا بالعمل علي الوجه الأكمل والتحدي الآن في العالم كله هو وظيفي وجمالي ويضاف إليه في مصر بعد آخر وهو التحدي الاجتماعي فكيف للمعماري ان يصل للمستجدات وهذا ليس مسئوليته فقط ولكنها أزمة مجتمعه وعليه ان يسهم في حلها - الطبقة الوسطي لها تطلعاتها وهي طبقة قلقة وسيظل معمارها يعكس هذا القلق فعلاقتها بما هو أدني وما هو أعلي موجودة فهم مشتبكون معا ولكن ليس من موقع للقوة وإنما من موقع الضعف - ليس موقع القيادة (وقد كانت دائما تقود) لكنها الآن ممزقة نتيجة الجيوب ، فأصبحت تابعة وليست قائدة سواء أكان في العشوائيات ومع الطبقة الأدني أو في مجتمع الطبقة العليا .

وهناك من أفراد الطبقة المتوسطة من عاد إلي الريف لأنه لا يريد إسكان العشوائيات ولا يستطيع أن يسكن في المستويات الاقتصادية العالية ، فحدثت هجرة مضادة وسكن في الريف في مستوي محترم مع أهله في مكان يعرف كل المحيطين به (بعكس العشوائيات) ويحضر كل يوم إلي عمله .

وأختم تعقيبي بأن التحدي أمام المعماري ثلاثة أشياء :

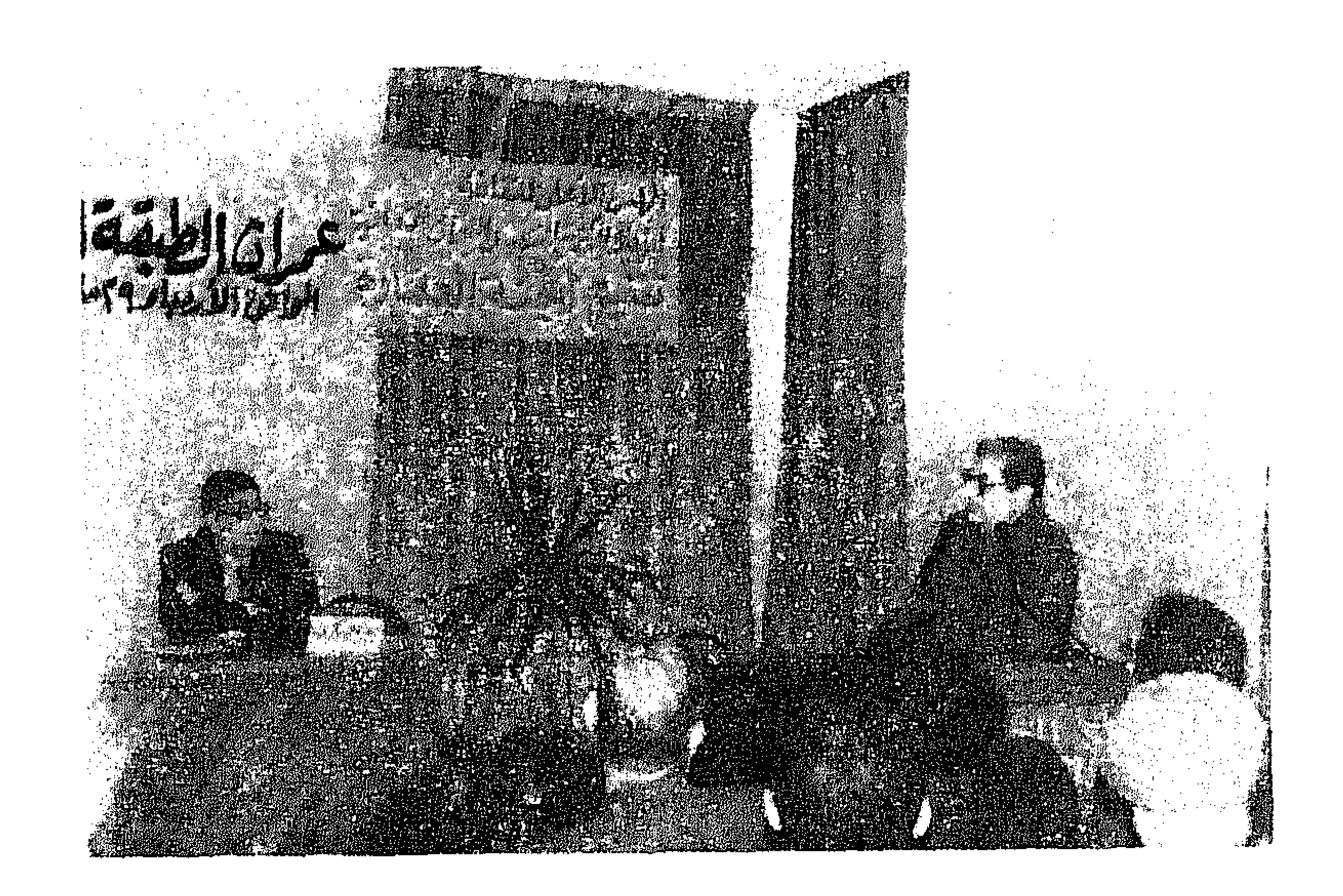
- الموازنة بين الوظيفية والجمال والحالة الاقتصادية .
- أن يبني مساكن بها مرونة ولكنها بنفس المواصفات الاساسية التي تعكس قيمه وهمومه وهواجسه والظهور بمظهر كريم ويعكس التعليم المعاصر للمعمارى ومجتمعه .
- أن يعيد الوصل والتواصل بين الجيوب والموجودة في عمران الطبقة المتوسطة وهو ما أسميته بالمستبعدات .

الأستاذة الدكتورة / سامية الساعاتى :

حول التساؤل عن أهمية المسكن في حياة الفرد ومكانه وأهمية القرب من الاقارب وأهمية الاستقلال في المسكن فان البحوث الميدانية التي تعني بأفراد الطبقة المتوسطة في أماكن كثيرة قد أوضحت أن هناك أهمية للمسكن في حياة الفرد فهو يمثل وضعا إجتماعيا فإقامته في حي معين يوحي بانتمائه إلي طبقة اجتماعية معينة وبالنسبة لتقسيم المجتمع إلي طبقات فلاشك أن هناك تفاوت بين مكانات البشر في كل شيء بصرف النظر عن تسميتها طبقة أو فئة .

المهندس المعمارى الإستشارى / جمال بكرى :

أركز علي أنه في تنظيم الندوة كان البدء بالملامح الاجتماعية والثقافية لأن الانسان قيمة ومفاهيمه تستمد أساسا من الملامح الثقافية والاجتماعية وتصبح الدافع له وإذا كان الان عندنا عمران سيء فهي ليست مشكلة اقتصادية وإنما مشكلة المجتمع المصري الأساسية هي ضعف المستوي الثقافي وانحرافه عن مفاهيم ومتطلبات العصر وبالتالي فهو غير قادر علي أن يجابه مشاكله بطريقه عمليه تتوازن مع ما يحتاجه الإنسان المعاصر فهي قضية ثقافية لتدهور الوعي الثقافة .



الجلسة الثانية

المحور الثاني :

الوضـــع الحالـــى للعمران المتاح للطبقـــة المتوسطـــة ومشاكلـــه

مقـرر الجلسة : الأستـــاذ الدكتـــــور / مراد عبد القادر عـبد المحسن

المتـحـــدثـون : الأسـتـاذة الدكـتـورة / شـفق الـعـوضي الوكـيل

الأسـتـــاذة الدكـتـورة / نـسـمـات عـبـد الـقـادر

الأسـتـــاذ الدكـتـــور / مـحـمـد زكي حــواس

البيئة العمرانية لإسكان الطبقة المتوسطة

الأستاذة الدكتورة شفق الوكيل

مقدمة :

الطبقة المتوسطة هي العمود الفقري لأي مجتمع حديث وهي التي تقوم بالأنشطة اللازمة لاستمرار المجتمع وهي الحجاب الحاجز الذي يمنع إحتكاك طبقة الأثرياء بالمجتمع بطبقة الفقراء وما قد ينتج عنه من صراعات ، لذلك كانت صورة هذه الطبقة تمثل الصورة العامة للمجتمع الذي تنتمي إليه .

ولإلقاء الضوء علي البيئة العمرانية الحالية لإسكان الطبقة المتوسطة في مصر ومشكلاتها وأسبابها ، كان من الأنسب وضع الدراسة في إطار تاريخي لتوضيح أثر الحالة الاجتماعية والاقتصادية علي البيئة العمرانية .

أولا : الطبقة المتوسطة فى مصر الفرعونية :

وكانت تقع بين طبقة النبلاء المتمثلة في الكهنة وكبار الموظفين ، وبين عامة الشعب من فلاحين وعمال وتتـمثل في صغار الكتبة وموظفي الدولة والحرفيين .

وقد أخذت المساكن الخاصة بهذه الطبقة نظام تكوين جماعي إقتصادي تتقارب فيه الوحدات السكنية في المسطحـات وتتشابه في التصميم العام ، كما نتج عن حرص المصريين علي كثرة الإنجاب ازدحام في المناطق السكنية في المدن وخاصـة الهام منهـا ، وانعكس ذلك علي المساكن الـتي تعددت طوابقها .

ثانيا : الطبقة المتوسطة فى العصر الإسلامى :

كـانت قلة وتتـألف من العاملـين والموظفين في أجهـزة الدولة بعـد اتساعها ويمثلها قلة من العرب وكثير من الموالي وأهل الذمة .

وقد كانت مسـاكن هذه الطبقة تحوي العناصر الأساسية لإحـتياجاتهم ولـم تكن للدواب مكان داخل البـيت وكانت - شأن السـيارة الآن - تقف بجواره ولم تكن للمساكن ملحقات وتألفت من وحدات متصلة .

وقد تميـزت المساكن في بداية الفتح الإسـلامي لمصر بالبسـاطة وعدم الإسراف كـما فـرض حجاب المرأة فـي الإسلام فكرة التوجـه إلي الداخل حيث كانت النوافذ المطلة علي الشارع صـغيرة وترتفع جلساتها عن الأرض لتحقيق الخصوصية .

وعندما إتسـعت الفتـحة غطيت بالمشـربيات وإن كان ذلـك فقط في منازل طبقة الأشراف .

ثالثا : الطبقة المتوسطة فى النصف الأول من القرن العشرين :

وكانت تتمثل في الطبقة المتعلمة التي نزح أغلبها من الريف وأستقرت بالمدن في أوائل القرن العشرين ثم ازداد عددها زيادة ملموسة وعملت غالبيتها في مجال الخدمات الوظيفية متعددة الدرجات ، وبمرور الزمن تحسنت حالتها المعيشية والسكنية .

وقد سكنت تلك الطبقة عمائرا أصحابها القادرين من مختلف المهن بالمدينة . واختلف شكل تلك العمائر عن مساكن طبقة العمال حيث مالت لأن تأخذ نمطا خليطا يجمع بين بعض سمات المباني الشعبية المتأثرة بروح المباني القديمة وبين النمط الكلاسيكي الغربي في بعض الجزئيات الخارجية ، إلا أن الناحية الاقتصادية كانت هي المسيطرة في تدرج مستوياتها تبعا للمستوي الاجتماعي لمستأجريها ودخولهم وحجم أسرهم .

أما أفراد هذه الطبقة من الجاليات الأجنبية وأصحاب الألقاب الإجتماعية المتوسطة وكبار المستخدمين بالحكومة فقد كانت مساكنهم علي هيئة عمائر سكنية متعددة الأدوار اتجهت إلي استخدام الطرز الأوربية أو استخدمت مظاهر وجزئيات الطراز الإسلامي كمظهر خارجي لواجهات المباني مثل العقود والمآذن والأبراج دون المساقط .

وقد عكست الفتحات الكبيرة والشرفات بالواجهات خروج المرأة من الحجاب إلي الحياة العامة .

رابعا : الطبقة المتوسطة فى النصف الثانى من القرن العشرين :

لم تبرز الطبقة الوسطي في التاريخ الحديث للمجتمع المصري قدر ما برزت طوال الخمسينات بعد قيام الثورة وحتي منتصف الستينات حيث أنتقل الكثيرون من أبناء الطبقة الدنيا وهي طبقة الأغلبية ، من خلال حراك اجتماعي إلي الانتماء للطبقة الوسطي وذلك بفضل انتهاج نظام الحكم الاجتماعي سياسة تضييق الفوارق بين الطبقات واتجاه الدولة لتولي الرعاية الشاملة للأفراد في المجتمع الحضري في مجالات التعليم والإسكان والخدمات المختلفة . وقد نتج عن ذلك قاعدة كبيرة متوسطة يتقارب أفرادها في مستوي الدخل العام ، الوضع الذي فرض نفسه علي قطاع الإسكان كي يحقق لها نمط اسكاني يلائم حجمها ومستوي دخلها . وقد تمثل هذا النمط في صورة البلوكات السكنية ذات الوحدات النمطية والتي تراوح عدد وحداتها بين أربع وثماني شقق في الطابق الواحد وأخذت أشكالا مختلفة مثل الشكل الشريطي أو علي شكل حرف H أو Y وقد عكس شكل تلك العمائر بتماثلها وتكرارها الاتجاه الاشتراكي للدولة الذي يتساوي فيه الأفراد ، كما ظهر بوضوح تأثير العامل الاقتصادي ، واختفت فيها المواجهة بين مستخدمي المبني والمعماري الذي قام بالتصميم علي أساس معايير متوسطة تم فرضها لزمن محدد فقد بدات مسطحات الوحدات السكنية من ٥٠ مترا مربعا وانحصرت مواصفات التشطيب في البياض بالمصيص ودهان الزيت لأسفال المطابخ والحمامات و استخدام حوض القدم وصندوق الطرد العالي للحمامات وبلاط الموزايكو وترابيع الفنيل والأرضية الخشبية من الواح الموسكي إلي آخره من مواد رخيصة الثمن .

وقد شابه هذا الإسكان مشاريع الإسكان الجماعية التي تم إنشاؤها في الغرب بعد الحرب . ولم يحظ هذا النوع من الإسكان الذي يفتقر إلي إظهار الشخصية الفردية بنجاح في العالم حيث تم هدم البعض منه مثل مشروع سانت لويس الذي أنشيء سنة ١٩٥٠ بعد حصوله علي الجائزة الأولي في مسابقة معمارية وهدم سنة ١٩٧٢ ، كما أن هناك مشاريع أخري هجرها سكانها بنسبة تصل إلي ٧٥ ٪ .

وفي أواخر الستينات أدت زيادة التكدس بالمدن الرئيسية علاوة علي اتباع الدولة اقتصاد الحرب بعد نكسة ١٩٦٧ إلي قصور بين حجم واحتياجات الاسكان لهذه الطبقة وبين ما تستطيع الدولة توفيره لهم ، كما أدت قوانين العلاقة الإيجارية إلي عزوف القطاع الخاص عن الاستثمار في هذا المجال .

والواقع أن صورة البيئة العمرانية في الوقت الحالي ما هي إلا نتيجة لتراكمات بدأت في الستينات واستمرت حتي الآن .

ومنذ منتصف السبعينيات بدأت العمالة المهاجرة في تحقيق دخول كبيرة كما انتعش الكثير من الأنشطة غير المنتجة التي حجبت إستثمارات القطاع الخاص في مجال الإسكان . وقد أدي هذا إلي ظهور فئات إجتماعية جديدة تراوحت قدرتها المادية بين حيازة الإسكان الفاخر وبين تحسين السكن الموجود لملائمة الحاجات الجديدة التي ظهرت مع زيادة الدخل مثل ارتفاع مسطحات الاستعمالات وحيازة سيارة إلا أنه بقيت مجموعة لم يتح لها السفر أو العمل بأنشطة الانفتاح وبالطبع انعكست هذه الصورة الاجتماعية علي الإسكان :

فأدت تطلعات وطموحات الفئة الأولي ذات الدخول المرتفعة إلي ازدياد الطلب علي الإسكان الفاخر وبالتالي إلي تحول سوق الإسكان إليه إستجابة للقوي الشرائية الجديدة في المجتمع .

أما في الفـئة الثانية فقـد حالت أزمة الإسكان وارتفـاع الاسعار دون انتقال الأسـرة في حالة إزدياد عددها إلي مسكن أكبر كـما أدت إلي ظهور الاسر الممتدة من جديد حيث يتـزوج الأبناء ويبقون مع الآباء . وكان لهذا أثره الواضح علي المساكن التي لجأ سكانها للزحف علي الشـرفات وتقفيلها لتوسيع الحـيز السكني بها في محاولة لحل المشكلة ، حـيث توقفت القدرة المادية لتلك الفنة عند تعـديل المسكن من حيث التـصميم ومـواد التشطيب الداخلي للمـسكن وتقفـيل الشرفـات ونحوها بمواد جـديدة . وفي بعض الأحوال تتم هذه التعديلات في محاولة لإظهـار الشخصية المنفردة للساكن أو حتي لمجرد التـباهي بالمستوي المادي الجـديد . وقد أدي هذا إلي فوضي في البيئـة العمرانية حـيث اختلفت الوان البياض علي الواجـهات وتنوعت المواد المستـخدمة في تقـفيل الشرفـات بين الخشب والكريتال والألومـونيوم وغيـرها . وتستكمل الشـوارع والفراغات صـورة البيئـة العمرانيـة ، فمع ازدياد معـدل امتـلاك سيارة في الطبـقة المتـوسطة وعدم التخـطيط لأماكن انتظارها احتلت الـسيارات أرصفـة المشاة مسـببة خلل وظيـفي في الشارع وإفساد للأرصفة ذاتـها التي قامت عمالة سيئة بتـبليطها وتركيب البردورات عالية الارتفـاع ضعيف المقاومة ، كـذلك تراكمت القمامـة تحت السيارات التي لاتتحرك يوميا قبل بدء كنس الشوارع.

هذا بالنسبة للفئة الثانية من الطبقة المتوسطة .

أما المجموعة الثالثة فقد باتت تلهث للحاق بالركب السابق في حدود إمكانياتها المتواضعة والتي لم تمكنهـا من صيانة مساكنها ، الأمر الذي أدي إلي انحطاط حالة المباني ودخولها في شريحة المباني المتدهورة ، ساعد علي ذلك عدم قيام المالك هو الآخـر بصيانتها بسبب تدنّي العـائد بعد تخفيض الإيجارات وتحول ملكيته لها إلي ملكيـة صورية لا تمكنه من الإستفادة منها بشكل معقول .

هذا بالنسبة لمساكن القطاع الخاص ، أمـا في مباني الدولة فمع غياب متابعة الصـيانة بعد تسليم المبني علاوة علي سوء التـشطيب يتحول المبني بعد قليل إلي الصورة المتدهورة نفسها .

ويظهـر التبـاين بوضوح بين الـوحدات التي تم تجـديدها وتلك التي بقيـت كما هي وذلك عـلي واجهات إسكـان فترة الستينيـات ومنذ بداية الثمانينات دخلت ميكنة عملية البناء إلي الساحة وهي وإن كانت لها مميزات اقتصادية وفنية إلا أن تأثيرها علي البيئة العمرانية لم يكن كله بالإيجاب :

فقـد كانـت محـددات إستـخدام الميكنة في الواقع هي الأسـاس في التصميم ، الأمر الـذي كأن يعوق المعماري عن تلبية الاحتـياجات الخاصة لكل السكان ويعـوق الساكن عن تبديل الشـكل الداخلي للمسكن ليناسـبه وهذه الحقيقة في حد ذاتها تعتبر من أسباب عدم الراحة .

وهنـا أيضـا تتـكرر مـشكلـة معالجـة كل وحـدة سكينة لشرفتـها علي حدة وهـو ما يؤدي إلي الفوضي ولـيس التنويع داخل الرتابة المملة ، وعلي مسـتوي مجمـوعات المباني السكنيـة فلا تزال عدد الغـرف والأبعاد والألوان والتـوجـيه تمـثل عناصـرتكرارية مـرتبطة بإزعـاج وملل السكان والمستخدمين لها :

وفي النهاية وبعد إستـعراض مشاكل البيئة العمرانيـة للطبقة المتوسطة وأسبـابها يمكن الخروج بتوصـيات تضعنا علي طريق الحل الصـحيح لتلك المشاكل : "

أولا : فـقـبل كل شيء يـنبـغي إعـادة تعـريف الطبـقــة المتـوسطة في ضوء المتغيرات الإجتماعية الحديثة وإعادة تقييم احتياجاتها الفعلية

والتي بإشباعها يتم رفع الجزء الاكبر من مسببات تدهور البيئة العمرانية .

ثانيا : من الناحية التشريعية، وضع تشريعات خاصة بالشقق الخالية المغلقة والتي لا يتنافس عليها أصحاب الدخول المرتفعة ، تُرَغِّب أصحابها في إعادة عرضها دون شروط تعجيزية مما يؤدي إلي امتصاص جزء كبير من التكدس الموجود داخل المساكن والذي ينعكس بدورة علي الواجهات الخارجية كما سبق ذكره.

ثالثا : تنظيم عملية التعديلات في واجهات المباني والاهتمام بتوفير أماكن انتظار للسيارات .

رابعا : من الناحية التقنية تطويع الأساليب الحديثة للبناء لتحقيق مرونة الوحدة السكنية في تلبية الإحتياجات المتغيرة وكذلك لإعطاء الطابع الإنساني للمساكن المجمعة .

تعقيب للأستاذ الدكتور زكي حواس في مايو سنة ١٩٩٦ بعد الندوة وقبل واصدار الكتاب .

* صدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٩٦ مطابقا لهذه التوصيةتشجيعا الاستثمار القطاع الخاص علي البناء للتأجير ورفعا للقيود التي كبلته لمدة ٤٠ عاما ودعما للصيانه وحفاظا علي الثروة العقارية تأكيدا للحرية الشرعية للملكية الخاصة .

فـى تصميـم المشـروعات السكنية للفئات الاجتماعية الاقتصادية المتوسطة

الأستاذة الدكتورة / نسمات عبد القادر

الأستاذ الدكتور / سيد محمد التوني

١ - تقـديم :

تهدف هذه المشاركة إلي تناول بعض ملامح عـمارة وعمران الوحدات السكنية للفـئات الإجتـماعية الإقـتصادية المتـوسطة ، وتتبع مـدي وضوح التصنيـف المذكور لدي المعمـاريين والعمـرانيين والمؤسسات المعنيـة بتوفـير الوحدات والمشروعات السكنية التي تستهدف الفئـات الإجتماعية الإقتصادية المخـتلفة (الأدني نسـبيـا في السلم الإجـتمـاعي الإقتـصادي) المتـوسطة والمتوسطة الأقل

Middle and lower Middle Income Groups

(ومحدودة الدخل Limited/Low Income Groups) .

ويعكس الواقع التطبيقي للمـحتوي الإسكاني Housing Context في مصر التباين بل والتناقض بين الفئات المستهدفة نظريا في مرحلة تخطيط وتصميم المشروعات والوحـدات السكنية ، والفئات الإجتماعية الاقتصادية التي تنتهي إليها الوحدات المنفذة في مرحلة التخصيص وبعدها ، (٢) ، (٣) .

ونذكر أن بعض مشروعات الإيواء العاجل والتي صممت لذوي الدخول المحدودة (ومنها علي سبيل المثال مشروع الإيواء العاجل بالقطامية ، التجمع العمراني الثالث بإقليم القاهرة الكبري) قد تم تخصيصها للنقابات المهنية والجمعيات ومن في حكمهم (أي إلي الطبقة المتوسطة أو الأقل من المتوسطة) .

وعلي مستوي آخر فإن الكثير من الوحدات السكنية (غير الكاملة الإنهاء) في مشروعات الإسكان منخفض التكاليف ، والتي إستهدفت محدودي الدخل والفئات الإجتماعية الإقتصادية الأدني ، والتي نفذت في معظم محافظات الجمهورية قد خصصت هي الأخري للفئات المتوسطة (ومنها أسر الموظفين ذوي الدخول المعلنة والذين إستفادوا من مزايا القروض طويلة الأجل) ، (٤) ، (٥) .

كما تقرر إستكمال تشطيب الوحدات السكنية في العديد من تلك المشروعات (بمعرفة وتحت إشراف المؤسسات المركزية) وطرحت لإسكان متوسطي الدخل ، الأمر الذي يتناقض مع فكرة ومفهوم هذه المشروعات .

ويثير الطرح السابق والذي تسجله الأمثلة المذكورة مجموعة من التساؤلات وثيقة الإرتباط :

- لماذا حدث (ولايزال يحدث) هذا التناقض بين مرحلتي التصميم والتنفيذ والتخصيص ، أو السياسات والواقع العملي ؟

- لماذا إستهدف التصميم فئات اجتماعية اقتصادية محدودة الدخول وتوجه التخصيص لفئات اجتماعية اقتصادية أعلي - المتوسطة أو المتوسطة الأقل ؟

- هل هناك فروق ملموسة بين ، أو مدي واضح يميز التصميم للفئات الإجتماعية الإقتصادية المحدودة و المتوسطة - الأقل ، والمتوسطة ؟

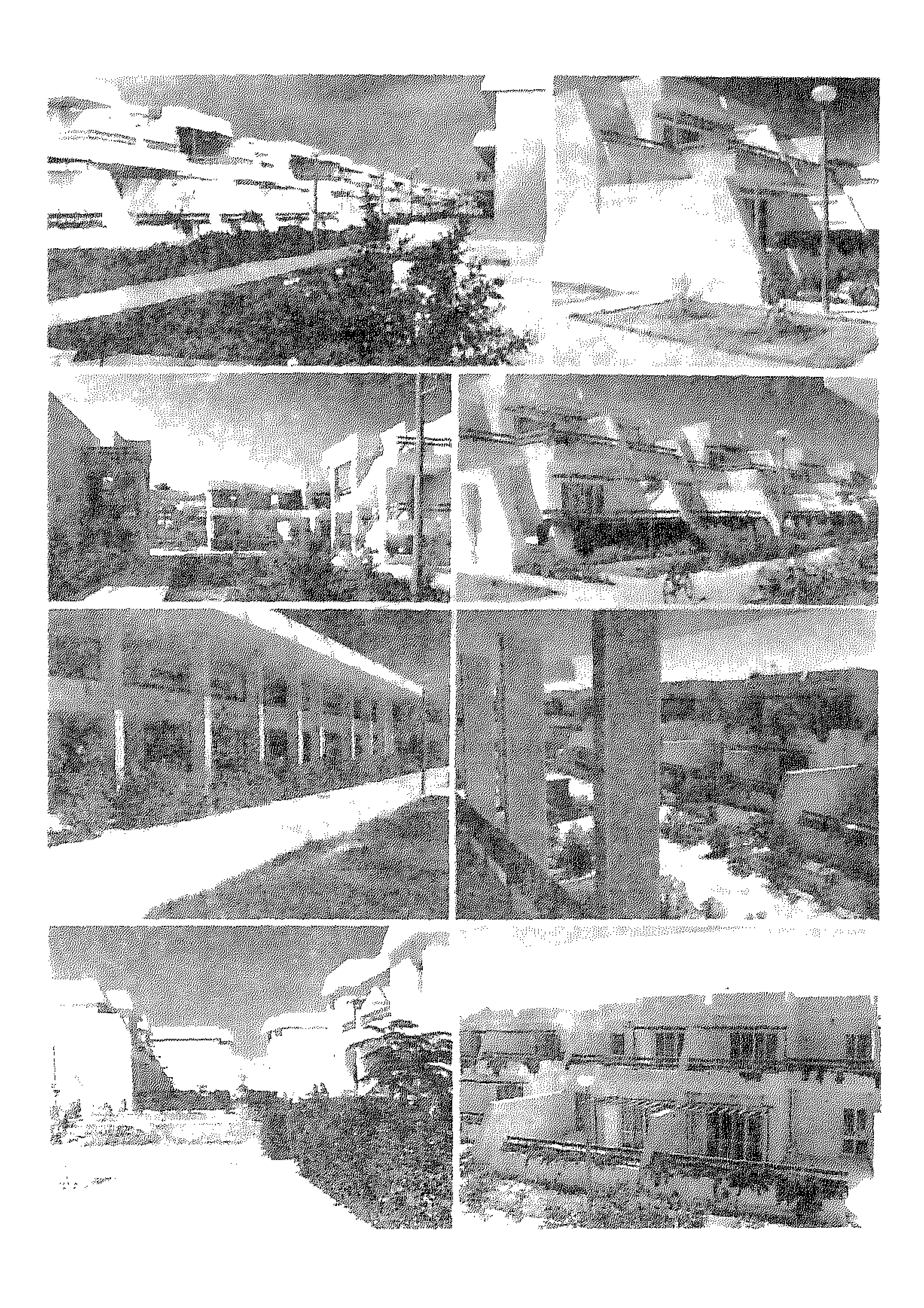
- هل من الممكن تصميم المشروعات الإسكانية لتلك الفئات ، دون تحديد للفئة المستهدفة ، وبحيث يمكن التخصيص في المراحل اللاحقة وفقا للظروف السائدة ولأي فئة من فئات الطلب .

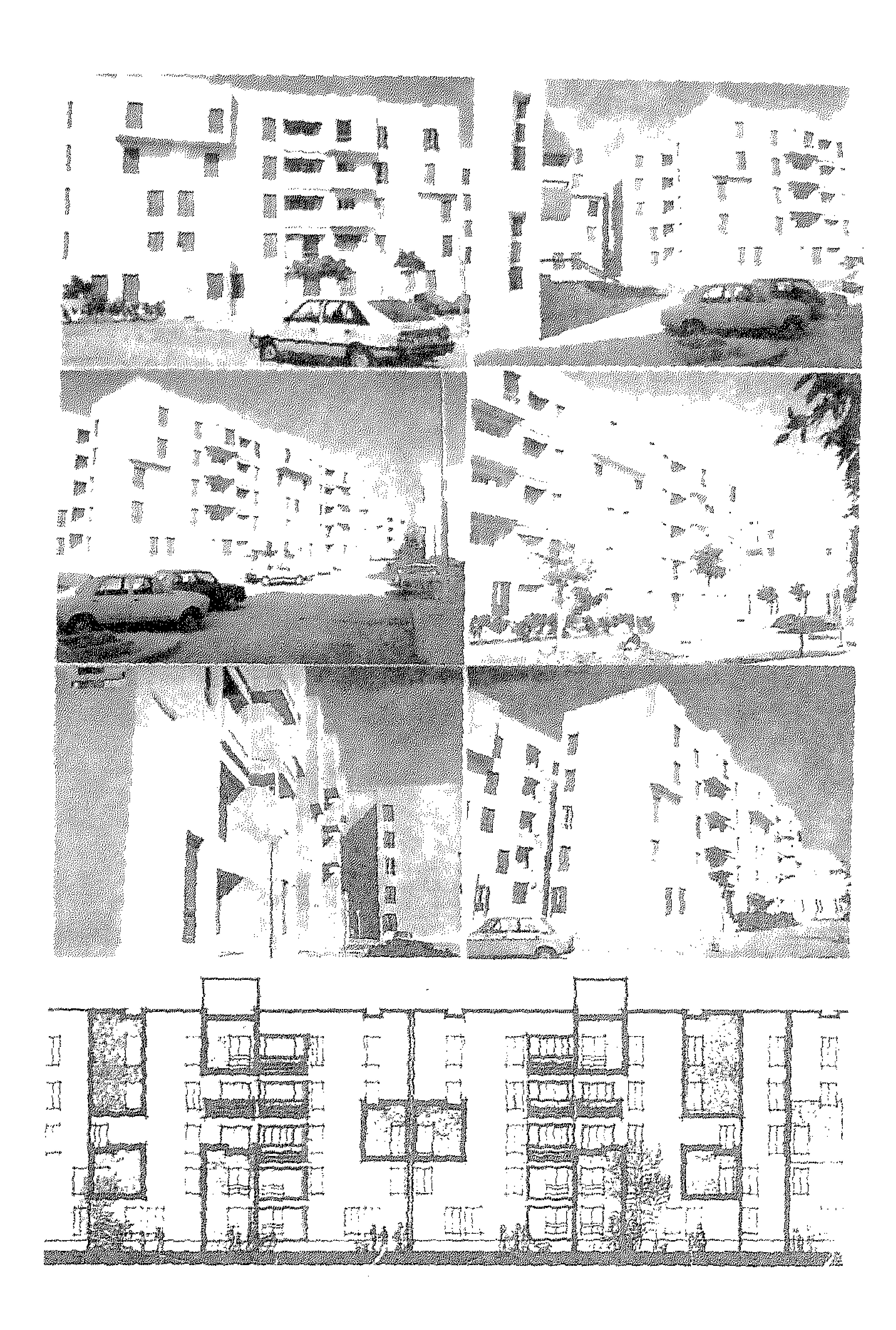
نحاول بمشاركتنا الحالية التعرض لتلك التساؤلات بمرونة وعمومية مفهومية الطابع conceptual مع الإشارة ببعض التفصيل إلي المحددات والمعايير المؤثرة علي تصميم المشروعات السكنية للفئات الاجتماعية الاقتصادية المختلفة (المحدودة والمتوسطة - الأقل والمتوسطة) .

٢ - مدخل : تخصيص الوحدات السكنية فى مشروعات الإسكان العام - المرونة والعشوائية :

يمكن رد التغير في سياسة وعمليات التخصيص في مشروعات الإسكان العام ، وتحولها من الفئات الاجتماعية الاقتصادية المستهدفة إلي فئات أخري (أعلي في السلم الاجتماعي مع ارتفاع القدرة علي الدفع في أغلب الأحيان) إلي بعض الأسباب و العوامل والرؤي الإدارية والتنظيمية .

فقد طرحت معظم الوحدات السكنية - التي بنيت ضمن مشروعات الإيواء العاجل أو تلك المنفذه في إطار مشروعات الإسكان منخفض التكاليف - للتمليك لمستعمليها ، بالاستعانة بالقروض التعاونية طويلة الأجل (تسدد علي ثلاثين أو أربعين سنة بفائدة محدودة ومدعمة تراوحت بين ٤٪ و ٦٪ أو نحوها) .





وحتي تضمن الجهات المركزية الممولة لهذه المشروعات استرداد التكلفة والوفاء بالقروض فقد إرتبط تخصيص تلك الوحدات بإطار تنظيمي يشترط وجود ضمانات محددة للقروض المقدمة للسكان والملاك ، والصورة التقليدية لهذا الضمان هي المرتب الرسمي الذي يمكن استقطاع قسط تسديد القرض منه والحجز عليه إذا لزم الأمر في حالة توقف المنتفع عن تسديد الأقساط لسبب أو لآخر ، إرتبط تخصيص الوحدات السكنية بوجود مرتب رسمي أو دخل ثابت ، كما ارتبطت قيمة القروض المتاحة للوحدات المختلفة ، بمستوي المرتبات أو الدخول المعلنة ، وبحيث لا تتجاوز أقساط التسديد الشهرية ٢٥٪ من القيمة الفعلية للمرتبات المعلنة ، أو نحوها .

وفي الإطار التمويلي السابق يتضح أن محدودى الدخل الذين صممت من أجلهم مشروعات الأيواء العاجل ومشروعات الإسكان منخفض التكاليف ، كالحرفيين والعمال والأسر ذات الدخول غير الثابتة ، لم يتمكنوا من الحصول علي الوحدات السكنية تلك ، لكون غالبيتهم من غير موظفي الحكومة أو العاملين في القطاع العام والمؤسسات الرسمية وعليه فبالرغم من ملاءمة دخولهم لإقتصاديات تلك الوحدات إلا أن طبيعتها غير الثابتة وغير المعلنة منعتهم من الإستفادة من القروض الميسرة والوحدات المرتبطة بها والتي تتيحها االدولة .

وفي ضوء تعسف وعدم مرونة الإطار التمويلي والتنظيمي في عمليلت التخصيص ، وإنحيار الجهات الممولة لهذه المشروعات (بقصد أو بدون) تم تخصيص الوحدات السكنية للفئات ذات الدخول الثابتة ، لتوافر ضمانات القروض طويلة الأجل ممثلة في الدخول المعلنة والتي يمكن استقطاع أقساط السداد منها بسهولة نسبية مما نتج عنه توجيه

الوحدات لغير مستحقيها وإختلاط المحددات والمعايير التصميمية وتزايد المسافة بين الطلب والعرض .

كما يلفت النظر في سيناريوهات التخصيص وإدارة التنمية في مشروعات الإسكان للإيواء العاجل أو الإسكان منخفض التكاليف ، والموجهة لمحدودي الدخل ، أن هناك تكرار لنمط التخصيص المشار إليه والذي قد يعني إصرار صانعي القرار علي الخلط وتجاهل أسس التخصيص والقبول المسبق بحتمية تغيير التخصيص من محدودي الدخل إلي الفئات الأعلي (متوسطي الدخول) وفي هذا الشأن وعلي سبيل المثال لا الحصر يمكن الإشارة إلي الملاحظتين التاليتين من تجربة النماذج غير كاملة الإنهاء ، وزارة التعمير ، مصر (أبريل ١٩٨٧) ، (٥) ، (٤) :

بالرغم من أن مشروعات الإسكان منخفض التكاليف غير الكاملة الإنهاء قد إحتوت علي مدي واسع من التصميمات لوحدات سكنية تبدأ مسطحاتها من ٤٥ مترا مربعا وتتدرج لتوفر مسطحات ٦٠م^{٢} ، ٧٥م^{٢} ، ٩٠م^{٢} ،وذلك لتوفير وحدات متدرجة التكلفة إلا أنه يلاحظ أنه لم يتم تنفيذ النماذج صغيرة المسطحات ، وإقتصر إختيار متخذى القرار والتنفيذيين على النماذج الأكبر والأكثر تكلفة والتي توفر وحدات سكنية بمسطحات ٩٠سم^{٢} و٧٥م^{٢} وعلل ذلك بالاحتياجات المستقبلية للأسر وصعوبة تغيير السكن ، ودون إعتبار لزيادة التكلفة والقدرة علي الدفع ، مما يعني أن الجهات الممولة تتبني وتتوقع الإقبال علي المسطحات الأكبر لأن من تستهدف في تخصيص الوحدات سيكونون من القادرين علي تحمل التكلفة واقساط القروض لهذه الوحدات الأكثر تكلفة .

إعتمد مفهوم الإسكان منخفض التكاليف (٤) علي الاستكمال المرحلي للوحدات من خلال عدم تشطيب الفراغات الداخلية للوحدة السكنية واستكمالها تدريجيا فيما بعد وفقا لاحتياج وإمكانات الساكن الامر الذي يوفر نحو ٣٠٪ من تكلفة المتر المسطح ، مما يعني إقتراب تكلفة الوحدة السكنية من مقدرة الفئات محدودة الدخل علي الدفع وعلي تحمل أعباء قروض هذه الوحدة ، بالرغم من هذا جميعه صرح بعض متخذي القرار والتنفيذيين بأنه قد تقرر تشطيب الوحدات السكنية بالكامل من الداخل (أي اضافة ٣٠٪ من التكلفة) وتسليمها مكتملة لشاغليها حماية لهم من إستغلال مقاولي الإنهاء والتشطيب ، الأمر الذي يعني هدم الفكرة من الأساس ، بالرغم من التعليل السطحي المشار إليه ؛ نظرا لزيادة التكلفة الإستثمارية للوحدات السكنية بنحو ٣٠٪ منذ البداية ، أي أنها لم تعد صالحة لمحدودي الدخل الذين استهدفهم المفهوم العام والمشروعات المنفذة في إطاره - فالوحدات كاملة التشطيب هذه صارت بعيدة عن مقدرتهم علي الدفع و قدرتهم علي تحمل أعباء القرض .

ومتخذو القرار يعرفون أن مثل هذه الزيادة لا تمثل عبئا علي الشريحة المزمع توجيه هذه الوحدات لها وهي الشريحة المتوسطة ، والتي تضم ذوي الدخول المعلنة والقادرين علي الحصول علي القروض الميسرة وتسديدها بنسبة من دخلهم .

وفي ضوء ما سبق من مرونة مزيفة وعشوائية في التخصيص ، يمكن طرح التساؤل التالي والسابق التلميح إليه في صدر البحث .

وهل هناك ضرر من ذلك ؟ وهل هناك فروق ذات معني في التصميم لفئتين اجتمـاعيتين اقتصاديتين مختلفـتين ؟ ويمكن الإجابة عن هذا التساؤل من خـلال التـعرض لمفـهـوم المحددات والمعـاييـر والمعـدلات المؤثرة علي التصميم للفئـات الإجتماعية الإقتصادية المختلفـة ، وهو ماسيتناوله القسم التالي .

٣ - المحددات والمعايير والمعدلات وتصميم الوحدات السكنية للفئات الاجتماعية الاقتصادية المختلفة :

يمكن القول بأن مفهوم الفئات الاجتـماعية الاقتصادية يعني ضمنا بأن هناك مـلامح وصفات مـعينة تـرتبط بكل من هذه الفئـات وتنعكس علي برامج ومحددات ومعايير التصـميم لها . وفي المشروعات السكنية لإحدي الفئات الإجتمـاعية الإقتصادية تشكل الملامح الخاصة بهـذه الفئة محددات واضـحة تؤثر بدورها علي المعـاييـر والمعدلات المتـبعـة في تصمـيم تلك المشروعات سواء علي مسـتويات الموقع السكني والمبني السكني والوحدات السكنيـة ، (٦) ويمكن لبيـان مصـداقـية هذا الطرح تناول بعض جـوانب الملامح الإقتصادية من جهة والملامح الإجتماعـية الثقافية من جهة أخري ، وتتبع بعض تأثيـرات كل منها كمـحددات فعـالة في تصميم المشـروعات السكنية .

٣ -١ الملامح الإقتصادية لفئات الإسكان والمحددات والمعايير والمعدلات التصميمية

توضح الدراسـات الإقتـصادية أن هناك عـلاقـة منطقيـة بين الدخل السنوي للأسرة وبين تكلفـة الوحدة السكنية الممكن توفـيرها لها ، وقيـمة

القروض المدعمة الفوائد وطويلة الأجل ، والتي ترتبط بدورها بمقدرة الأسرة علي الدفع في الإسكان - ويمكن الرجوع في هذا الشأن إلي الاشكال البيانية التي توضح العلاقة بين قيمة القرض وقيمة الفائدة عليه ، وبين الدخل السنوي للأسرة والقسط المخصص لتسديد القرض كنسبة مئوية من هذا الدخل Wakley (١) كما يمكن تتبع تلك العلاقة من خلال الأمثلة الآتية :

في حالة توفير قرض يسدد علي ٣٠ سنة بفائدة سنوية مدعمة قيمتها ٤٪ يمكن للأسرة أن تقترض مبلغا يكافيء أربعة أضعاف الدخل السنوي للأسرة علي أن تسدده علي أقساط شهرية توازي ٢٢٪ من دخلها الأمر الذي يعني أن تكلفة المسكن الذي تستطيع هذه الأسرة إحتمال تكلفتة في حالة عدم وجود مدخرات يمكن توجيهها للمساهمة في التكلفة من خلال القرض تساوي أربعة أضعاف دخلها السنوي أي أن الأسرة ذات الدخل الذي يقترب من الفي جنيه سنويا تستطيع تملك وحدة سكنية قيمتها ثمانية الآف جنيه أو نحوها .

وفي حالة تقديم قرض يسدد علي ٣٠ سنة بفائدة مدعمة قيمتها ٦٪ يمكن للأسرة أن تقترض مبلغا يكافيء ثلاثة أضعاف ونصف دخلها السنوي علي أن تسدد قسطا شهريا يوازي ٢٥٪ من هذا الدخل ، أي أن الأسرة ذات الدخل الذي يقترب من الفي جنيه سنويا تستطيع الحصول علي وحدة سكنية قيمتها سبعة الاف جنيه وبوجه عام كلما زادت الفائدة السنوية (مع ثبات الدخول أو زيادة معدلات التضخم) كلما قلت قدرة الأسر علي الدفع وعلي إمتلاك الوحدات .

وهناك العديد من البدائل للعلاقة المركبة تعتمد علي مدة سداد القرض ونسبة الفائدة وقيمة الدعم وإجمالى القرض بالنسبة إلى أو كمضاعفات الدخل السنوي للاسرة وقيمة قسط سداد القرض ، كنسبة مئوية من دخل الأسرة .

ولا يقتصر ما سبق علي سيناريو التملك وحده ، ولكنه ينطبق أيضا علي نمط الإيجار التقليدي أو الإدخاري إن صحت التسمية ، والذي يرتبط بما تستطيع الأسرة تخصيصه من دخلها الشهري لإيجار السكن وعليه وفي إطار التحديد الدقيق لمستويات دخول الأسر التي ستوجه لها الوحدات السكنية (دخول محدودة ، دخول متوسطة أو أقل من المتوسطة . . . إلخ) يمكن تحديد قيمة وتكلفة الوحدات السكنية الممكن توجيهها لهذه الأسر .

ويشكل عامل التكلفة محددا واضح التأثير علي تصميم وتشكيل المشروعات السكنية والمواقع والوحدات السكنية الموجهة لذوي الدخول المحدودة ، ويختلف الأمر نسبيا عند التعامل مع الوحدات السكنية الموجهة للفئات الإقتصادية الأعلي ، من ذوي الدخول المتوسطة ، لإرتفاع قدرتهم علي الدفع في الوحدات السكنية وما يرتبط بقيمتها من تكلفة للموقع والشبكات ، ويمكن إيضاح هذا الطرح علي مستويات تصميم المواقع و المباني والوحدات السكنية ، كما يلي :

فعلي مستوي المواقع السكنية في حالة الفئات الإقتصادية الأدني يتم إستخدام معايير ومعدلات الحد الأدني ، عند توفير المسطحات المفتوحة والخضراء وتحديد نصيب الفرد من هذه المسطحات ، أو عند تصميم

شبـكات المرافق للتغـذية بالمياه والصـرف الصحي والكهـرباء والتليفـونات والطرق ، والتي يتم توفيـرها وفقا لمعـايير ومعـدلات الحد الأدني ، والتي ترتبط بالشرائح الإجتماعية الإقتصادية .

وعلي مسـتوي المباني السكنية ، في حـالة الفئات الإقتـصادية الأدني تستخدم المعالجات ، والمكونات المعـمارية الأقل تكلفة - وعلي سبيل المثال لا الحـصر يمكن التـوفيـر علي مسـتوي : الواجـهات والتـفاصـيل والمواد والفتحات وغيرها ، وفي حـالة الإسكان المتوسط تتوفر لدي المصمم حرية أكبر في إختيار المواد والتفـاصيل والمعالجات لمعظم عناصر ومكونات المباني السكنية .

وعلي مستوي الوحدة السكنية - في حالة الإسكان الإقتصادي - يتم التصـميم وفـقا لمعايـير ومعـدلات الحدود الدنيـا ، ويتأثر بذلك تصـميم وتفاصـيل الفراغـات الداخلية (الغـرف) ومسطحـاتها وأبعـادها ، وكذا المرافق والخدمات الصـحية داخل الوحدة (دورة المياه أو الحمـام وأدواتهما وتجهيزاتهما ، والمطبخ وتجهيزاته وتوصـيلاته الكهربية) ، كما يتأثر تصميم المواسير والمدادات الصـحية لهذه الوحـدات بمعدلات الإستهلاك المتـواضعة للسكان .

ويتطلب تصمـيم الوحدات السكنية للفئـات الأعلي الإسكان المتوسط أو الأقل من المتوسط تبني معايير ومعدلات أفضل كميا ونوعيا ، في تناول وتشكيل الفراغـات السكنية الحدود الدنيا للمـسطحات والأبعاد والفـتحات والتفاصيل وكذا المرافق والخدمات الصحية والتركيبات الفنية والكهربية .

ويتضح من الطرح السابق علي مباشرته وبساطته أن المعايير والمعدلات القياسـية والتصمـيمية وترتبط إرتبـاطا وثيقا بمسـتويات الفئات الاقـتصادية وقـدراتهـا علي الدفع ، وتتبـاين من الحـدود الدنيـا في حـالة الإسكان الإقتصادي إلي الحدود الأعلي والأكثر رفاهية في حاله الإسكان المتوسط ، الذي سيتحمل تكلفتها .

٣-٢ الملامح الاجتماعية الثقافية لفئات الإسكان والمحددات والمعايير والمعدلات التصميمية

تختلف وتتباين الملامح الاجتماعية الثقافية لفئات السكان وفقا للعديد من العوامل والمتغيرات ، ولعل أبرزها : مسـتوي ونـوعية التعليم (لأفراد الأسرة) ومهنة العـائل والأفراد والأصول (الريفية أو الحـضرية للأسرة) وبعدها الزمني (الموقف من عمـلية التحضر) ، ونوعيـة وحجم الأسر ، والمعارف والتـقاليـد والعادات والمعتـقدات ، وأنساق القـيم وأنماط السلوك وغـيرها من الصـفـات المؤثرة علي ملامح الأسـر والأفـراد والتي تنعكس بالتالي علي المفـاهيم والإحتيـاجات والتفـضيلات والأولويات والتوقـعات والتطلعـات بوجـه عـام ، وبالتداعي المـنطقي تمتـد إلي السكن الأنسب ، والمحتـوي السكني housing setting الأكثـر ملائمـة وتوافقـا مع ثقـافة وإجتماعيات الفئة الإسكانية .

تنعكس هذه الملامح الثقـافية والإجـتماعيـة علي المعايير التـصميمـية بوضوح مـتبـاين وعلي سبـيل المثال في نوع المسـاكن (عمـائر ، وحدات منفصلة ، وحدات متصلة) ، والعلاقة بالأرض ، والتمايز ، والتخصيص والسيطرة والتحكم ، possession territoriality , control ، والخصوصية البصرية والسمعية ، والتوجيه وغيرها .

وعند إضافة هذه الملامح الإجتماعية والـثقافية إلي الملامح الإقتصادية والقدرة علي الدفع وتحمل تكلفة المعايير والمعدلات ، the cost of standards تتنامى صعـوبة التنبؤ بالاحتيـاجات الفعلية للأسـر وفئات الاسكان وتتعـقد بالتبـعية عـمليات التصـميم والتقـييم الفـعال للمحـتوي السكني ومكوناته .

ويمكن تتبع بعض هـذه المفاهيم وتأثيرها علي العـمليات التصـميمـية كلما توفـرت قواعد البيـانات عن الشريحة الإجتـماعية الثـقافية مـوضوع التناول ، والتي قد تأخـذ شكل قوائم إرشادية مـرجعية ، تعكس العـلاقة المركبـة بين ثقافة الجـماعـة والعمران علي المشـروعات السكنيـة ومكوناتها وبوجه خاص تفضيلات وتوقعات فئات الإسكان بشأن :

- الموقع والمحتوى السكني :
- الفراغات الخارجية وثيقة الصلة بالسكن : المساحة والتفاصيل .
- المسافات بين الوحدات المتقابلة .

- الفصل والإتصال والمشاركة في المداخل والممرات وعناصر الإتصال .
- أهمية التعبير عن الذات والتمايز .
- السيارة وإحتياجاتها .
- مفاهيم وتعبيرات الأمن والأمان ، والتخصيص والحدود والتفاصيل العمرانية .
- الطابع العمراني .
- المبني السكني :
- نوع الإسكان / النماذج السكنية (عمائر / وحدات مستقلة) .
- الإرتفاع (منخفض / متوسط / عالي) .
- طريقة الوصول للوحدات (منفصلة / مباشرة / غير مباشرة)
- عدد الوحدات السكنية بالدور .
- الطابع المعماري .
- الوحدة السكنية :
- المفهوم العام .
- المساقط المفتوحة ، والفراغات المحددة ، والتقسيم .
- نسب وعلاقات المكونات الرئيسية وأهميتها النسبية : النوم المعيشة / الخدمات والمرافق .
- نسب وعلاقات الفراغات المفتوحة المتصلة بالسكن / الشرفات والمقاعد / والأفنية / والحدائق المعلقة .

- مفهموم الخصوصية .

- الإحتياجات الخاصة : التخزين / اللعب / الهوايات . . .

٤ - الخلاصة :

يعد الإهتمام بدراسة وتنمية المشروعات السكنية المصممة لمتوسطي الدخل وبحيث تعكس وتحترم تمايزهم وملامحهم الإجتماعية والثقافية المميزة هدفا محوريا في التعامل مع مشكلة الإسكان في مصر ويجب ألا يترك تسكين هذه الفئات للصدفة والعشوائية ، مما يؤدي إلي توجههم إلي مشروعات لم تصمم لتلائم إحتياجاتهم الإجتماعية وتعكس قدراتهم الإقتصادية .

وقد أشرنا بإيجاز إلي الملامح المعمارية والعمرانية المرتبطة بفئات الإسكان والمتأثرة بملامحهم الإقتصادية من ناحية وملامحهم الإجتماعية الثقافية من ناحية أخري ، وألمحنا إلي كيفية تأثير هذه الملامح علي المعايير والمعدلات المتبعة في كل حالة والمؤثرة علي تصميم المشروعات والوحدات السكنية .

ويشير التناول السابق إلي أهمية مراجعة تعاريف الفئات الإجتماعية الإقتصادية في مصر ، في ضوء التحويلات العديدة في الواقع المجتمعي والإسكاني في مصر خلال العقود الخمسة الأخيرة ، وهناك إحتياج متزايد لإيجاد قاعدة بيانات ومعلومات ، شاملة ومتجددة ، تمكن من التعامل مع تلك الفئات بوعي وفاعلية وتحدد نسبها وتكويناتها الديموغرافية وملامحها الإجتماعية والثقافية والإقتصادية .

وعلي مستوي آخر ، فإن ثقافة الطبقة المتوسطة في مصر ، وما يرتبط بها من قيم وسلوكيات وتفضيلات وتوجهات وتطلعات ، تشكل تحديا

معرفيا ومـهنيا يواجه المعماريين والعمرانيين ، تحد تتطلب مواجـهته الكثير من الجهد والعناء ، وبحيـث يمكن عندها التصدي بفاعلية لعشـوائية التنمية والتـصمـيم لإسكان الفئـات الإجتـماعـية الإقـتصـادية المؤثرة في الواقع الإسكاني المصري . .



المراجع :

1 - P.l . Wakely (et al) , Urban Housing Strategies, Pitman publishing Ltd, London, England , PP 63-82, 1976 .

2 - Nasamat Abdel - Kader and Sayed Ettouney, The Egyptian New Settlements. a Critical Review With Special Reference to Adopted Housing policies, Open House international, CARDO New Castle, England , June, 1989 .

3 - Sayed Ettouney, Physical Aspects of Shelter Provision in Developing Countries , IAHS World Congress on Housing, Better Housing Through Innovative Technologies and Financing, Oporto, Portugal, October, 1989 .

4 - Nasamat Abdel - Kader and Sayed Ettouney , Formal Low Cost Housing Prototypes, Egypt, Monitoring, Assessment and Development FRCU Grant No. MS/ 89009 Cairo University, Florida International University, Final Reports 1991 , 1992 .

٥ - المجلد الشامل لتطوير نماذج الإسكان منخفض التكاليف وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ، مصر ، ١٩٨٧ .

٦ - نسمات عبد القادر ، البعض يفضلونها متصلة بالأرض ، مجلة قسم الهندسة المعمارية ، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة القاهرة عدد ٦ ، ١٩٨٨ .

٧ - مشروع إسكان المبعوثين العائدين من الخارج بجامعة القاهرة المرحلة الثانية ٢٢٠ وحدة سكنية وخدماتها ، الجيزة (١٩٨٤ - ١٩٩٠) التصميم والتخطيط : المؤلفان .

٨ - مركز الدفرسوار السياحي ، شركة الإسماعيلية الجديدة للإستثمار والسياحة ، (١٩٨٣ - ١٩٨٧) ، التصميم والتخطيط : المؤلفان .

العمارة والمال والجمال :

المتحدث الثالث : الأستاذ الدكتور / محمد زكى حواس :

الموضوع الذي سأتحدث عنه وهو موضوع التكلفة ليس من المواضيع الشيقة للمعماري إلا عندما تزداد خبرته ويكون عنده حساسية شديدة بين ميزان المال وميزان المنتج النهائي الذي يصمم من جهة المساحة أو التشطيب أو الأداء أو العمر .

وسأبني كلامي علي أساس كلمةالأستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم بخصوص حد الفقر الذي حدده بأربعمائة جنيه في الشهر ، وأقول أنه حتي لو تصورنا أننا نتحدث عن أسرة دخلها الشهرى ٨٠٠ جنيه نجد أنه في الماضي كان دائما الايجار يمثل نسبة مئوية من الدخل فكان حوالي ١٠٪ من مرتب الموظف وعندما يزيد الدخل يزيد الايجار وبتطبيق هذه النسبة علي مبلغ الثمانمائه جنيه يكون الناتج ٨٠ جنيه وهذا مبلغ لا يصلح لايجار غرفة بمكان عشوائي الآن ، بينما نجد في المقابل أنه ما زال هناك بعض الوحدات السكنية القديمة ايجارها لا يتعدي ثمانية جنيهات فهناك إذا خلل في المعادلة الاقتصادية التي تعبر عن القيمة (ق) بأنها مضروب الكم ويمثله ك ١ (وهو المساحة في الفئة) في الكيف ويمثله ك ٢ (وهو كفاءة جودة التصميم مع عمر المبني) ، ويكون الخلل هنا في ك١

وإذا استعرضنا أمثلة من الخارج نجد أنه في بولندا الايجار يمثل ١٪ من الدخل بينما فى أوربا الغربية ٢٥٪ من الدخل .


الأربعاء ٢٩ مارس ١٩٩٥

فإذا طبقنا هذه النسبة علي المثال نجد أن الإيجار يصبح ٢٠٠ جنيه في الشهـر أي ٢٤٠٠ جنيه في السنة وبفرض أن عـائد البنك في المتوسط هو ١٠٪ فـان ثمن الوحدة يكون ٢٤٠٠٠ جنيـه منتـهيـة بالتشطيب ، فـإذا افترضنا أن تكلفة المتر المربع ٨٠٠ جنيه فان ذلك يعنى أن سطح الشقة ٣٠ متـرا مربعـا وهذا سيكون شـاملا الحـمام والمطبخ والبلكونة وغـرف النوم ومكان الإستذكار للاولاد . . . . . وكل احتياجات الأسرة .

هذا مع العلم بأننا لم نحتسب ثمن الارض فـحتي لو سلمنا بما ذكره الاستاذ الدكتور / علي رأفت من أن ثمـن الوحدة ١٢٠٠٠ جنيه وافترضنا أن ثمن الأرض أيضًـا ١٢٠٠٠ جنيه فـان الإجـمالي سـيكون ٢٤٠٠٠ جنيه كما سبق حسابه .

ونفترض هنا مـعادلة أخري ندخل فيهـا ثمن الارض بنفس النسبة ، وهذا يعني أن ثمنهـا لابد أن يكون من ١٠ إلي ٢٠ جنيـهـا للمتـر للدور الواحد وهذا خيال لاوجود له في الواقع .

فـما هو الحل ؟ هل في تقليـل المساحـات ؟ ماهو سـعر المتـر المربع للمباني ؟

ماهو سعر الأرض في المدن الجديدة ؟

هناك إقتراح طرح من عدة سنوات وهو أن تبني بدون تشطيب ولكن يعيب هذا الحل أن يظل الموقع باستمرار موقع بناء بلا انقطاع .

وهناك إقتـراح بأن تكون البيـوت قابلة للتـغيير ولكن لابد من ملء إستمارة رغبات .

وهناك إقتراح التقسيط طويل المدي أو قصير المدي ولكن مشكلته هو ضمانات السداد ولذلك يقتصر المنتفعون به علي الموظفين ذوي المرتب الثابت .

وأنا اقترح اتباع نظام التقسيط المتزايد أي عندما يزيد المرتب يكون القسط الذي يدفع في السكن أكبر وهكذا ومن الممكن زيادة مدة القسط حتي لا يشكل عبئا علي الساكن وبذلك نصل إلي أننا نوفر المساحة التي تتطلبها الطبقة المتوسطة بالتكلفة التي ستتحملها ومتدرجة معها بحيث تكون الشقة كاملة التشطيب ، يضاف إلي هذا الإقتراح أن يتم تجميد إحتساب ثمن الأرض المجتمعات الجديدة ليتم تحميلها بعد أن يتم تعميرها ، كما يجب الإهتمام بمواصفات مواد البناء ودراستها بعناية للتوفير فيها مع المحافظة علي جودة الأداء .

المناقشة والتعليق :

مهندس صلاح حجاب :

أري أن أي عمران هو ناتج علاقة بين رب عـمل ومعماري أو مصمم أو مخطط ومـقاول ، وما قـيل في هذه الجلسة هو تحليـل لمرحلة كان رب العمل فيـها غير موجـود وهو المستخدم الطبيـعي - فلم تكن هناك علاقة مباشـرة بين مستخدم البيئة العمرانيـة والمعماري المصمم الذي يعـمل طبقًا لمعـدلات يأخذها من رب عـمل في مـستـوي لا يرقي للفـهم الصحـيح الإجتماعي لهذه الطبقة .

كنت أتمني أن أسمع من المتحـدثين أن المناطق العشوائية التي صمـمها مستخـدموها طبقاً لطلباتهم تؤدي الحاجـة الإنسانية والاجتماعيـة لساكنيها أفضل كثيرا من الوحدات التي صمموها لسـياسيين يهمهم جدا الانجاز أكثر من الأداء الإنساني الثـقافي في المجتمع المصري ، لم أسـمع أحدًا يتكلم في هذا الموضـوع مع العلم بأنه بتداخل الطبـقات والشـرائح الإجتـماعـية الإقـتـصاديـة داخل المجتـمع المصـري يسكـن في المناطق التي أسـمـيناها بالعشوائيات كثير من المواطنين من الطبقة الوسطي إجتماعيا وإقتصاديا .

هذا يؤكد أن هذه المرحلة التي دخلت فيـها الدولة كرب عمل يجب أن تنتهي بالنسبـة للوحدات السكنية وليس هذا طبقـا لتوجيهات اقـتصادية ولكنه واقع ملموس لما حدث خلال فترة ما تدخلت فيها الحكومة لتبني كل شيء ، ولكن مـا حدث هو أن الناس بنوا إسكانا في منـاطق عشوائـية ، ولذا يجب أن نحـدد الأدوار ، وأن يكون دور الدولة الـوحيـد هو اعـداد المخططات العمرانية وتحديد إستخدامات الأراضي ثم يكون هناك علاقة بين مستخدم هذه الأرض المخططة مستكملة المرافق ومـستكملة الخدمات البيئية العمرانية وشاغل الوحدة .

الاستاذ الدكتور / على رأفت :

انني لا أري حلا لإسكان الطبقة المتوسطة إلا الجمعيات التعاونية وإشتراك المستعمل بمجهوده إما عن طريق عضوية الجمعية أو إدارتها أو تمويلها أو الإشتراك بدور في عملية البناء والتشطيب والصيانة فهذا هو الأمل . . ولكني أصرخ بأعلي صوتي أن ترفع الحكومة يدها عن الجمعيات التعاونية . . . وإذا كانت هناك مخالفات فيجب أن يكون هناك عقوبات بالطبع ، ولكن أن تتحول العملية إلي أن كل شيء تحتاج أن تفعله الجمعية التعاونية تضطر إلي أن تعمل مناقصة وتذهب إلي الاتحاد التعاوني فهذا غير مقبول .

هناك أمثلة جيدة جدا ، ويجب إتاحة الفرصة للشباب من الآن للمشاركة في إحدي الجمعيات التعاونية ، وأن يضع أي مدخرات بالتدريج ، وهكذا تكبر المدخرات فليس من المعقول أن يتم وضع ثمن الشقة بالكامل دفعة واحد - فكل مجموعة من الشباب يكونوا جمعية تعاونية ويعطوا الأراضي في المناطق الجديدة ولا داعي لعمل أي دعم

فالحل هو أن الذي يستطيع ان يفعل شيئا يعمله من جيبه الخاص وليس من جيب الحكومة ولا مانع من أن تستغرق عملية البناء فترة طويلة ، ويمكن أيضا أن تكون هناك قروض ولكن لابد من عمل حسابها في التكلفة ، المهم أن يكون البناء بالجهود الذاتية وهذا ما يتم عمله في الإسكان العشوائي .

أما بخصوص ما ذكرته من أن ثمن الوحدة السكنية تم تخفيضها في بعض المشاريع ليصل إلي ١٢ ألف جنيه فقط فهذا يتم بالمعونة الذاتية كأن توجد مواقع مميزة مثلا في العمارة يتم بيعها أو تأجيرها لنحصل منها علي مصاريف الصيانة ، وهذا يخفض جدا من تكاليف الوحدة السكنية وهذا من صميم عمل المهندس العمراني والمعماري فيميز بين عروض الشوارع ويصمم أماكن تباع بأسعار كبيرة لتخفيض تكاليف المشروع ، إذا الفكرة أن


عمران الطبقة المتوسطة

تكون هناك اجزاء في المشروع تباع وتدر دخلا يساعد أجزاء أخري (معونة الاجزاء المميزة للأجزاء غير المميزة) فلا ينبغي أن يكون تخفيض التكاليف علي حساب الكفاءة والجودة في التنفيذ والتقليل في المسطحات ولكن من واقع دراسة اقتصادية جيدة للمشروع ، وأخيرا أقول لابد من تقوية الجمعيات التعاونية للقيام بدورها وأن يلغي الاتحاد التعاوني الحالي .

الأستاذ الدكتور سيد مدبولى :

نحن اليوم نقوم بتشريح مصر إلي أغنياء ومتوسطي دخل وفقراء ومعدمين ونشرحها أيضا إلي عمال وفئات ومزارعين وكذلك إلي اسكان اقتصادي ومتوسط وفوق المتوسط وفاخر وهكذا وقد انجرفنا إلي لعبة التقسيم ، وقد آن الاوان لأن نعيد النظر في هذا الامر فانا أعتقد أن التقسيم الطبقي الذي يصاحبه تقسيم مكاني غير موجود في البلاد المتقدمة وأضرب مثلا بانجلترا فلا يوجد هناك أحياء للإسكان المتوسط وأحياء للإسكان المنخفض وهكذا . . وبهذا التحديد الواضح .

وفي مجتمعنا يجب أن يكون الإهتمام الأول بالثقافة وأن تكون علي رأس الأولويات ففي المجتمعات الغربية يكون في الشارع الواحد النوعيات المختلفة من الناس الذين تتفاوت دخولهم ولكنهم علي درجة عالية من الثقافة ويستطيع أي فرد منهم أن يسكن في أي مكان يعجبه ولا توجد عشوائيات .

في مصر يوجد هم كبيرأن يشتري الشخص شقة لإبنه عندما يكبر ويصل إلي سن الزواج بينما في انجلترا الأب غير مسئول عن توفير مسكن لأبنائه وانما هناك جمعيات بناء ويكون علي الشاب أن يختار المنزل الذي يروق له علي قدر احتياجاته بدون تقسيمات طبقية وتقوم جمعية البناء بشراء البيت له ، ولا توجد مشكلة لديهم .

والخص فأقول أنه بدلا من تركـيزنا الشديد علي تقسـيم المجتمع إلي فـئات وطبـقات وبالتـالي نوعيـات إسكان فـإن الاهتمـام يجب أن يكون بالدرجة الأولي علي الثقافة ويأتي بعـد ذلك التركيز علي أن يكون المجتمع منتجـا ليزيد دخل الفـرد ويستطيع بعـد ذلك أن يسكن في أي مكان بدون تمييز .

الأستاذ الدكتور عبد الباقى إبراهيم :

كنت أود ان يكون التـركيز في هذه الجلسـة علي البعـد الغائب وهو الآليـات التي أفرزت الاشكـال والأنماط المعمـاوية من الإسكان فـمن المهم دراسة النظم واللوائح والقـوانين والآليات التي افرزت الإسكان العـشوائي حتي نستطيع أن نطوعها وتنتج إسكانا منظما فالجانب الإداري التنظيمي في غاية الاهمية ، أمـا بالنسبة للغرب فيجب أن تكون نظرتنا لـه مختلفة لأننا هنا لنا أوضاعنا المختلفة عنه .

عندما طلب منا تخطيـط التجمع السكني الأول عام ١٩٨٦ اقـترحت تحليل العشوائيات واسـتخراج آلياتها - تحليل تجارب ١٠ رمضان ومـا فيها من عدم توازن بين الاسـتيطان البشـري وحركة التـصنيع ، تحليل النواحي الإدارية والتنظيمية في عمليـات توطين واسكان مصر الجديدة تحليل تجارب تنمية مدينة نصر ، فكل هذه التجـارب تحتاج إلي تحليل لإستنباط نظريات وسياسات تتواءم مع التجربة فالبعد التنظيمي والإداري هو الأساس ثم تأتى بعد ذلك الجوانب الشكلية .

الأستاذ الدكتور عادل يس محرم :

أعـترض علي مـا قـيل أن هناك علاقـة بين حـجاب المراة ومـسطح الشبـابيك ، ويهمنا هنا أن نذكـر ان هناك مجـموعة من القـيم التي تحكم

الطبقة المتوسطة وأحد هذه القيم المهمة الستر ، وهذه القيم أيضا متغيرة والقيم الإجتماعية أساسية في المجتمع اذكر هنا أن معهد الدراسات والبحوث البيئية يقوم بدراسة الإسكان الشعبي في عين الصيرة وهو نموذج من الإسكان ظهر في الخمسينات والستينات - وكانت المباني تشغل ٣٠٪ من الارض ولكن السكان أضافوا وبنوا في الفراغات البينية وحلوا بذلك كثيرا من المشاكل التي كانت موجودة لديهم .

مهندس / جمال بكرى :

أنا لا أري مانعا في أن يكون مسطح الشقة ٣٠ مترا مربعا كما ذكر الأستاذ الدكتور. حواس فالأمر يحتاج إلي تغيير مفاهيمنا واحلامنا الغربية عن واقعنا ، فنحن محتاجون إلي تغيير مجموعة القيم وهذا لا يتم الا بالثقافة ، ويتم تفهيم الناس أنه علي قدر إمكانياتهم يمكن أن يحصلوا علي شيء جميل والأمر ليس فقط بالاتساع في المساحة .

الأستاذ الدكتور سيد التونى :

أختلف مع الأستاذ الدكتور سيد مدبولي في وصفه لإنجلترا فهي اساس التنظير في الفكر التخطيطي كله وكل التعريفات والنظريات والمفردات الخاصة بفصل أو خلط الفئات المجتمعية كل هذا صادر من انجلترا .

الثقافة مفتاحها أن نكون واعين لتركيبها وهناك جزئية مهمة جدا وهي أن نجيدالتسجيل والتحليل وان نستخرج السلبيات والايجابيات ونشير إلي الإمكانيات فمثلا في تجربة الستينات العمارات التي بنتها شركة التعمير والمساكن الشعبية وما شابهها هي نفس نوعية عمارة والتر جروبيوس ومجموعة سيام ، والرؤية الجمالية للعشرينات والثلاثينات هي الرؤية المتاحة في ذلك الوقت التي اهتمت بالتبسيط والنقاء .. فى المضمون كما في الشكل .

ففي الستينات كانت أول مرة تأخذ الدولة دورا في توفير وحدات سكنية للناس وعندما نتكلم عن هذه التجربة يجب أن نذكر إيجابياتها وسلبياتها وإمكانياتها لنفتح لأنفسنا محاور عمل للأمام .

وأضيف أيضا أنه في فترات الإزدهار يكون الشكل والمضمون دائما واحد ولا خلاف بينهما لكن نلاحظ انه في مصر هناك رفض تام لكل ما هو مختلف وغير تقليدي وهذا ما يحدث دائما في فترات القلق فإذا تحدثنا عن التنمية المرحلية وأن تكون الوحدة السكنية غير كاملة التشطيب أو تحدثنا عن الأرض كمورد . . . كل هذه مباديء لها تعبيراتها العمرانية ولكن هناك رفض لكل ما هو تقليدي .

مهندس / أكرم فاروق :

أود أن أعرف أولا ما هي المشكلة ولماذا ظلت هي هي ؟ إننا نعتب علي المعماريين أنهم لا يولون الطبقة المتوسطة عنايتهم : ولكننا نجد في الواقع أنه طبقا لتصنيفات الإسكان من منخفض التكاليف واقتصادي ومتوسط وفوق متوسط وفاخر ، فان الطبقة المتوسطة تشغل الأربعة أصناف الأولي ، ومثلا ٦٠٪ من المساكن المنخفضه التكاليف تشغلها الطبقة المتوسطة ولكني أري أننا مختلفون علي تسميتها ، وأن الناس المعدمة لم تأخذ حظها في سكني هذه المساكن التي أنشأت من اجلها ، أعتقد أن ما يهمنا هو أن نحدد المسطح الذي يحتاجه الفرد في الطبقة المتوسطة ونبحث كيف يمكن توفيره .

الأستاذ الدكتور همام سراج الدين :

نود أولا ألا يكون الإسكان المتوسط إسكانا بالصدفة ، وفي تقديري ان ما يحدث هوإننا ندرس الفئات المتوسطة وفئات دخلهم والمسطحات التي تناسبهم ونعمل لهم المباني علي هذا الأساس ثم نسميها إسكانا اقتصاديا والسؤال هو هل فعلا هذا الإسكان يحقق المعادلة المطلوبة أم لا ؟

الأستاذ الدكتور عبد الفتاح الموصلى :

هناك تباعد ملحـوظ نستطيع أن نشير إليه وهو ان تكلفـة العمران قد وصلت إلي حدود عليا وان الدخول قد تراجعت وان كانت زادت رقميا إلا أن فعـاليتها قـد قلت وهناك تباعد آخـر وهوما نشعـر به من أن التطلعات الطبقية تتزايد بينما الإمكانيـات تتراجع ، ورغم أن المعماريين ليسوا قادرين علي حل المشكلة وحدهم ، والمعماريون لا يأخذون دورهم كرواد وإنما هم تابعون في حين أنـه يجب أن تتغيـر المفاهيم فالشـقق التي كانت مناسـبة للجيل السابق لم تعد تكفي وترضي الجيل الجديد ، وهناك تجارب في بلاد أخري أرجـو أن نتعلم منهم - فـالصينيـون قد حلوا مـشاكلهم بطريقـتهم الخاصة وتوصلوا إلي اختصار مسطح السكن جدا .

الدكتورة ناجية عبد الغنى :

أشعر أن مـا يوقعنا في فخ محدودية الحلول لمشكلة الإسكان والبيـئة والعمران هو المفـهوم المحدود للاسكان كمنتج ولكن لو نظرنا إليه كـعملية متكاملة الاطراف في اطار بيئة متشابكة الانظم فيها مراحل مختلفة تبدأ من التخطيـط الاستراتيـجي ونصل إلي التجـديد والإحـلال ومدخـلاتها هي الاحتياج المرتبط بقيم وأعـراف الناس والمنتج هو المسكن والخدمات المحيطة به ، فعنـدئذ يتسع المفـهوم ، ويبدأ مـجال الحلول يتـسع ولا نقع في فخ التكلفة .

كما اقترح أنه بدلا من تقسيم الناس علي أساس فئات الدخل التدرج في الطبـقات الاقتـصادية أن يكون الأسـاس هو التدرج في الاحـتيـاجات الانسـانية ، فنعـرف مسـتويات المسكن علي أسـاس المأوي والسكن اللائق والسكن الملائم ، واتمـني أن نغـير في المـفاهـيم والتـعاريف لـنربط المنتج

بالاحتياجات ، ودور المعماري هو أن يكون عنده من الإبداع ما يستطيع به رفع كفاءة الارض وهي سلعة نادرة حاليا فيتجه مثلا إلي استخدام الاسطح كحدائق .

الأستاذ الدكتور عبد الرحمن موسى :

هناك موضوع لم يطرق فنحن دائما نهاجم العشوائيات ولكنها ضرورة معترف بها أنه كلما زاد الازدحام فلابد من وجود درجة من العشوائية .

وألاحظ أن المؤتمرات التشخيصية كثيرة ونحتاج إلي مؤتمرات علاجية وأطمع أن يتسع المجال في الجلسة القادمة للعلاج ، هناك نقطة أخري وهي أنه لابد من ترشيد عمل الجمعيات التعاونية ولابد من وجود ضوابط محددة .

أحلم بان يتم التوسع في استعمال المواد البديلة بدلا من الحلول التقليدية وذلك مثل البلكسيجلاس والارلديد وأن يتم استخدام المواد المدورة وأن يكون التوسع افقيا بدلا من الامتداد الرأسي .

وأخيرا أقول أنه ليس بالضرورة أن يكون المجتمع الغني ذو عمران جيد فالذوق ليس مرتبطا بالمستوي المالي .

دكتورة ماجدة إكرام :

عندي سؤال هو ما المقصود بعمارة الطبقة المتوسطة ؟ هل المقصود النماذج التي تعرضها وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة ؟ - هذا غير سليم في تصوري - واتمني أن نخلص في نهاية الندوة إلي توصيف عمارة الطبقة المتوسطة - وشكلها واحتياجاتها أذكر هنا تجربة عرب المحمدي عندما اخذت الدولة منهم الأرض وبنت لهم مساكن في الزاوية الحمراء وعزبة النخل وعين شمس وكان رد فعلهم الرفض اكثر من مرة وأخيرا انتقلوا بالقوة إلي هذه المساكن الجديدة بعد أن هدمت الدولة بيوتهم القديمة ،

وعندما عمل بحث اجتماعي عمراني لهم في وضعهم الجديد وسئلوا ذكروا انهم يحسون باختناق وأن ما يسكنوة حاليا ليس هو ما يطلبونه وقد قاموا بإحداث تغييرات في الوحدات السكنية من تقفيل بلكونات وإعادة ترتيب المسكن حسب عاداتهم وتقاليدهم فكأنه إعادة صياغة للتصميم وكل الاستبيانات التي أجريت تشير إلي أن ما تم نقلهم إليه ليس هو احتياجاتهم الفعلية ولذلك فان المسكن النواة هو انسب حل بحيث يمكن إتاحه أي إضافة وتعديل ونمو حسب الاحتياج . ويكون هذا تحت اشراف الدولة .

وهناك تجربة كانت ناجحة وقد هدمت الآن للأسف وتحولت إلي عمارات وهي تجربة اسكان الالف مسكن في الخمسينات - وكانت تشمل فيلات دورين لها حدائق امامية وخلفية .

دكتور محمد الهامى : -

اقترح تعديل القانون بحيث يدخل الممول الصغير كطرف مستفيد في مشاريع الاسكان فقد كانت له أهمية فيما سبق فهو الذي بني الأحياء الشعبية الصغيره في الماضي .

الجلسة الثالثة

المحور الثالث :

النهوض بعمران الطبقة المتوسطة

مقرر الجلسة : الأستاذ الدكتور / سيد كريم

المتحدثون : الأستاذ الدكتور / صلاح زكي

الأستاذ المهندس / ماجد خلوصي

الأستاذ المهندس / عبد الرحمن الكاشف

الأستاذ المهندس / أحمد محمود السيد

الأستاذ الدكتور/ على رأفت

المتحدث الأول : الأستاذ الدكتور صلاح سعيد زكى :

اشكر اللجنة علي تنظيمها لهذه الندوة واختيارها للموضوع الذي يعتبر صعبا في تحديده ولكن يثير أفكارا كثيرة يهمنا أن نحددها ونتصدي لها .

سأتكلم عموما عن دور كليات العمارة في المساهمة في تحسين البيئة العمرانية للطبقة المتوسطة ما هو دورنا في أقسام العمارة كأساتذة ندرس ؟ ، هل هناك إمكانية لتحسين الأوضاع عن طريق تطوير برنامج كليات العمارة ؟

هذا هو الموضوع الذي سأناقشه .

بداية إن دور كليات العمارة لن يختلف كثيرا عن دور المؤسسات المعمارية في مصر إلا أنه يساهم في تحديد المشكلة وأسلوب التعرف عليها ، هل هي مشكلة تخطيط أم مشكلة مساكن أم ماذا ؟ هذا ما يجب أن نحدده لأنفسنا ونعيه جيدا قبل أن نتصدي للمشكلة .

فمثلا من الأشياء الواضحة في اجتماع اليوم أننا نختلف في تحديد المشكلة وهناك مدي كبير ولا يوجد إجماع علي تناول المشكلة بطريقة واضحة ، فما بالنا بالدولة في هذا المجال ، فنجد أن تحديد المتطلبات في الإسكان سواء محدود الدخل أو متوسطي الدخل غير واضح ، ما هو العدد المطلوب ؟ ما هو حجم المسكن ؟ ، . . . نحن مختلفون في ذلك .

أتصور أن كليات العمارة يجب أن تساهم في تحديد المشكلة والتعرف عليها حتي يمكن التعامل معها بأسلوب مناسب ، أي تساهم مع الدولة في رسم هذه الخطوط وتفهمها فإذا كانت الطبقة المتوسطة هم الموظفون وواضح أنهم من محدودي الدخل فلا بد أن يكون لهم إسكان في حدود المعقول بحيث يتناسب مع دخلهم ، وفي هذا من الواضح أنه لا يمكن أن يدعم الإسكان باستمرار ولكن ينبغي أن تخفض مسطحات المساكن ، فمن الممكن في تقديري قبول ٤٠م أو ٥٠م أحسن من عدم السكن نهائيا ، وهو ما يحدث الآن ، ومن سبقونا فعلوا ذلك فمثلا الصين ، والاتحاد السوفيتي ، كان مساحة المسكن عندهم للمتزوجين حديثا ٣٥م٢ ، وكذلك سنغافورة ٣٠م٢ ثم عندما تحسنت الحالة الاقتصادية زاد المسطح قليلا ، ولكن ما يحدث في مصر من ضرورة التمسك بمسطحات كبيرة ينتج عنه أن هناك عددا كبيرا من المواطنين قد سكنوا العشش ، لابد من مواجهة الواقع ، فالمنهج الدراسي في كليات العمارة يجب أن يواجه الواقع ونتعلم من تجارب من سبقونا .

النقطة الثانية التي أريد التركيز عليها هي تحسين الوضع الحالي للبيئة السكنية وهذا موضوع مهم جدا ولا تعتني به المؤسسات العلمية ، فهناك العشوائيات وما بها من مناطق سكنية متدهورة ، ولا بأس طبعا من أن يدرس طالب العمارة النظريات ولكن إلي جانب ذلك عليه أن يطبق كيف

يمكن تحسين هذه المناطق لرفع مستواها وهناك تجارب عالمية في هذا المجال التحسين الحضري . . . لا بد للمعماري أن يعيها ويفهم أصول الصيانة والتحسين في المناطق السكنية القديمة بالمدن ومن تجارب العالم أنهم لا يقومون بهدم المناطق القديمة . . . كيف نهدم الموجود وهناك مواطنون لا يجدون مسكنا ، هل بحجة أن شكله سيء ؟

. . . الحل هو أن نحسنه لا أن نهدمه وهناك أمثلة لمناطق قام الطلبة برفعها مثل منطقة الحوتية بالجيزة وفيها بيوت تتحمل عشرات السنوات فهل تهدم هذه البيوت ذات الثلاثة طوابق ليحل محلها أبراج تنتج عنها أزمات في المرور وتلوث أكثر وكثافة سكانية عالية .

إذا الحل هو التحسين والصيانة ونحن في الكليات ننسي أن من ضمن الأدوار المهمة للمعماري التعامل مع المناطق القديمة .

لا داعي لأن تصر الدولة علي بناء المساكن بنفسها فتبنيها أغلي ثم تقوم بتوزيعها علي أناس ليسوا هم المستهدفون ، وقد حدث هذا في معظم مشاريع الإسكان الاقتصادي بمصر وتجربة مجتمع حلوان الجديد مثال علي ذلك ولم يصبح مشروع مسكن نواة وإنما تم بناء المسكن بالكامل وأصبح مكلف جدا ولم يعد يناسب في اقتصادياته محدودي الدخل ، كذلك في مدينة ١٠ رمضان .

ومن أنجح التجارب المجاورة رقم ١٤ في مدينة ١٠ رمضان وهي بنظام المسكن النواة ، ويعيش فيها نصف سكان المدينة وهي ناجحة اجتماعيا واقتصاديا ، ولكن الوزارة اتخذت قرارا بعدم بناء أي مجاورات سكنية علي نمط المسكن النواة لأنها اعتبرت أن شكل المدينة لن يكون جميلا .

في النهاية ، دور كليات العمارة هو محاولة مواجهة الواقع والاستفادة من التجارب العالمية ومحاولة المشاركة الفعلية وتقييم المشروعات مع الدولة والأحياء والبلديات والأجهزة التنفيذية .

المتحدث الثاني : المهندس المعماري الاستشارى ماجد خلوصى :

سأتكلم عن العلاج وعن تجربة نقابة المهندسين - لقد اثار الاستاذ الدكتور علي رأفت فكرة الجمعيات التعاونية وهي في ظاهرها فكرة صائبة جدا أن يكون هناك تجمعات لتنشيء تجمع عمراني يخدمها ، ولكن البيروقراطية تدخلت وأصبحت هذه التجمعات مشلولة الحركة لا تستطيع أن تقوم بأداء أي شيء ،ولا تستطيع حتي أن ترسي عملية تركيب مصعد وقد تستغرق عددا من السنوات بينما يستطيع أي مكتب استشاري أن يرسيها في نصف ساعة ، وهذا يجسد أن هناك مشكلة بيروقراطية ، فهل يمكن التغلب عليها وحلها ؟

سأركز علي تجربة نقابة المهندسين ، لقد تنبهت النقابة للمشكلة وهي تضم عددا ضخما من الأفراد وحيث إن خط الفقر ٤٠٠ جنيه في الشهر فإن جميع المهندسين حديثي التخرج وحتي ذوي خبرة خمس سنوات هم فقراء طبقا للأرقام ويكون الحل هو خلق تجمعات عمرانية لهم ، وهذا ما فعلته النقابة فأتخذت كل الأساليب العملية وحصلت علي الأرض بسعر رخيص (ولكن هناك مشكلة ستظهر فيما بعد) وطرحت مسابقة معمارية اشتركت فيها مكاتب كبيرة ، وبالنسبة للتمويل أعلنت النقابة أنها ستعطي قرضا بدون فوائد لكل وحدة سكنية قيمته ٣٠٠٠ جنيه بالإضافة إلي مبلغ الثمانية آلاف جنيه التي سيحصل عليها كان فرد من هيئة تعاونيات البناء فيصبح المجموع أحد عشر ألف جنيه، ويقوم الفرد بتمويل الباقي ،



واستمرت النقابة في إتخاذ الإجراءات إلي أن فوجئت بأنها لم تمكن من الأرض وانتظرت سنوات لاستصدار قرار وزاري لتخصيص قطعة الأرض ولا فائدة ، وهناك الأن أربعة مشروعات جاهزة تبحث عن قرار وزاري وهي ستتيح تجمعات عمرانية للمهندسين بسعر التكلفة فالنقابة لا تبتغي الربح وقد حاولت النقابة ولكن وصلت إلي باب مسدود ولها تجربة ناجحة في مجموعة إسكان مشروع رابعة العدوية وكان فيه المهندس يدفع مبلغ ألفي جنيه ويتسلم وحدة سكنية .

وفي مجال الثقافة فإن النقابة تسهم بدور فعال بعمل ندوات ومؤتمرات لاقتناعها بأهمية هذا النشاط التثقيفي.

المتحدث الثالث: المهندس الاستشارى عبد الرحمن الكاشف:

أود أن أوضح موقف الحكومة حاليا في الأعمال الخاصة بالإسكان فهى تتصدي لتوفير المساكن للفئات الفقيرة ومحدودي الدخل ، وتقوم بتوفير الأراضي اللازمة للبناء إما من ممتلكات الدولة أو بالبيع بأسعار منخفضة ولا تحتسب قيمتها ضمن التكاليف إلا بإضافة ما يخص الوحدات السكنية من المرافق.

ونلاحظ الآن أن أسعار الأراضي أصبحت تمثل ٥٠٪ من اجمالي التكاليف بينما كانت في الماضي ٢٠٪ .

الحكومة توفر قروضا ميسرة بفائدة ٦٪ بينما البنك يعطي قروضا بفوائد ١٦٪ ، ١٨٪ .

والحكومة تعطي هذه القروض لجهات معينة محليات ــ جمعيات تعاونية ــ بنك الإسكان ــ شركات عقارية إذا بنت هذا النوع من الإسكان .

الحكومة تعتمد حوالي ٥٠٠ مليون جنيه لهذا الشأن (كان هذا الرقم قد وصل إلي ١٠٠٠ مليون جنيه) وهي تقلل حاليا من تدخلها شيئا فشيئا وستتوقف تدريجيا عند منخفض الدخل أو محدودي الدخل .

الأسعار في المدن القديمة أصبحت خيالية ، قطع الأراضي بها تساوي الآلاف ونصيب المتر مثلا يصل إلي ٢٥٠ جنيها ، وتصل تكاليف البناء الاقتصادي إلي ٢٥٠ جنيها للمتر فتكون تكلفة المتر المربع ٥٠٠ جنيه وهذا ما لا يتحمله أحد .

تقوم الدولة بتوصيل المرافق ، وقد يكون هناك بعض التأخير ولكنها تسير في هذا الاتجاه وهناك بعض الصعوبات التمويلية طبقا للظروف الاقتصادية للبلد تقوم الحكومة بتأجير الوحدات السكنية التي تبنيها في المحافظات النائية مثل الوادي الجديد وأسوان وسيناء والأصل طبعا أنها تبيع وفي المحافظات التي لها حدود علي المناطق الصحراوية تحاول أن تمتد فيها فهناك مشروعات المنيا الجديدة اسيوط الجديدة – سوهاج الجديدة ......

والمساحات التي تبنيها الحكومة محدودة بـ ٦٠ مترا مربعا تصل إلي ٩٠ مترا مربعا ، وتكون ٤٥ مترا مربعا في حالات الإيواء – فهل هذه المساحات تتناسب مع قدرات الطبقة المتوسطة ؟ بالنسبة للمناطق العشوائية تقوم الدولة بتوصيل المرافق إليها وأنا أعتبر هذا إهدارا للأموال ولكن الدولة تضطر سياسيا إلي خدمة هذه المناطق التي يسكنها الملايين من المواطنين وأصبح مرصودا ٨٠٠ مليون جنيه لوزير الإدارة المحلية للصرف علي هذا المجال .

وإبتداء من عام ٨٢ بدأت ثلاث خطط خمسية ٨٢ – ٨٧ ، ٨٧ – ٩٢ ، ٩٢ – ٩٧ وقد بنت الدولة في كل من الخطة الأولي والثانية مليون وحدة سكنية وبنت في الثلاث سنين الأولي من الخطة الثالثة نصف مليون

وحدة سكنية فيكون المجمـوع ٢,٥ مليون وحدة في حين أن الدراسة التي تمت في عام ١٩٨٠ أوضحت أنه يجب أن يبني ٣,٦ مليـون وحدة لتغطية الاحتياجات من زيادة سكانيـة ومنازل آيلة للسقوط ومشاكل تكدس سكاني وخلافه ، وأنا أتوقع الآن بعد أن قل تدخل الحكومة نتيجة لارتفاع الأسعار وخاصة أسـعار الأراضي أن يقل عدد الوحدات المبنيـة في السنة وقد يصل إلي ١٥٠ ألف وحـدة في السنة فـأتوقع مع نهايـة القرن الحـالي أن يكون العجز ٣٠٠ ألف وحدة سكنية لكنها علي أ ي الحالات تعـتبر نسبة ضئيلة عند مـقارنتـها برقم ٣,٦ مليـون وحدة سكنيـة نحن نواجه أزمـة اسكان والمسـئول عنهـا هي الحكومة فـقد تدخلت بحـسن نية ، لكن لننظـر ماذا حدث. . لـقد كان الـوضع قبل ١٩٥٥أن الأهالي تبني لنفـسهـا ولم يكن للحكومة دخل وفي عـام ١٩٥٦ بدأت الحكومة تفكر في تصنيع البلد وهو هدف كبير له مزايا عديدة من رفع مستوي البلد اقتصاديا وخلق فرص عمل للناس وتلبية احـتياجاتهم بدلا من الاستيـراد وتحويل البلد إلي بلد صناعي إلي جـوار الزراعة ، وكـان هذا التصـور أن كل شيء سيكون في صـالح الشـعب ولكنها كـانت بداية الأزمة فلـم يكن التمـويل كافـيا للصناعـات وفكرت الحكومة في الأمر ووجدت أن استثمارات الناس في المباني السكنية حوالي ٧٠ مليون جنيه في ذاك الوقت واعـتبرتها كثيرة فاسـتصدرت قانون لإعـادة النظر في الاستـثـمارات المخـصصـة للإسكان وشكلت لجنة بهـذا الخصوص وتم تقليـصها إلي ٣٠ مليون ثم إلي ٢٣ ملـيون علي مدار أربع سنوات ، وكان التعـداد بالطبع يتزايد فيزيد العبء عـلي الإسكان كما أن اسعـار مواد البناء والتكلفة تـرتفع - وبدأت الهوة تتسع حـتي عام ١٩٦٢ ظهرت الأزمة في شكل أرتفاع اسـعار الإيجار (ولم يكن هناك تمليك) - فتدخلت الحكـومة وعملت قانونا لإنشاء لجـان الإيجارات وهي لجنة إدارية ولجنة تظلمـات برئاسـة قـاض . ولم تكن هذه اللجـان تحـسب التكاليف

الفعلية ، واستمرت هذه العملية حتي ١٩٧٧ عندما صدر القانون ٤٩ وفيه استثمارات ٧٪ للأرض ، ٧٪ للمباني ٣٪ للصيانة وقواعد أن المستأجر لا يخرج .... إلخ وفي ١٩٨١أعيد صدور قانون مماثل بصورة أخري ومازال القانونان موجودين ولم يلغ أحدهما الآخر ، ولو كانت اللجان تأخذ بالتكاليف الفعلية لكانت الإيجارات معقولة ولما اشتكي الملاك ، وإنما التقديرات غير مناسبة ومثال ذلك أن محافظة القاهرة حتي يومنا هذا مازالت تحدد سعر التكلفة للمتر المسطح بمبلغ ٧٠ جنيها فتصبح النتيجة ان من يبني يلجأ إلي التمليك وليس التأجير لأنه يعلم أنه لن يأخذ حقه .

المتحدث الرابع : المهندس أحمد محمود السيد :

اشكر لجنة العمارة علي دعوتها لي ويشرفني وجودي اليوم لأمثل محافظة القاهرة في هذه الندوة المفيدة التي تبحث في مشكلة تهم مواطني مصر والقاهرة علي وجه الخصوص لقد قيل ان المشكلة التي نحن بصددها ليست محددة وأنا أختلف قليلا ، فإني سأطرح تحديدا للمشكلة وأسلوب الحكومة من الناحية التاريخية في معالجتها ثم أتناول مشاكل القاهرة ثم خطة الدولة في التنمية لإقليم القاهرة الكبري ثم دور المحافظة في هذه الحلول ، ومراجعي في هذا الموضوع هي الدراسة القومية لمواجهة مشكلة السكان التي صدرت سنة ١٩٧٩ عن المجالس القومية المتخصصة وهي دراسة شاملة تحدد المشكلة وعلاجها ، وكذلك من مراجعي أوراق عمل المؤتمر الإقليمي العربي حول الاستراتيجيات الوطنية للإسكان الذي عقد في القاهرة من ١٣ - ١٧ ديسمبر١٩٩٢ ، ومن مراجعي أيضا مجموعة عمل عملتها منظمة المدن الكبري عن توطين السكان الجدد في المدن الكبري

بالدولة النامية وهذا تم في القاهرة من ٢٨ - ٣٠ مايو سنة ١٩٩٠ ، أيضا رجعت إلي قانون الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية عام ١٩٨٦ - ثم مشروعات صندوق الإسكان الاقتصادي لمحافظة القاهرة .

مشكلة الإسكان هي مشكلة اقتصادية بالدرجة الأولي ترتبط بمشاكل الأجور ومستويات المعيشة ، فيضطر الناس إلي السكني في مساكن أقل من مستواهم الثقافي والاجتماعي نظراً للمشكلة الاقتصادية وما يحدد مستويات الإسكان في أي مجتمع هو مرحلة التطور الاقتصادي للمجتمع من خلال العلاقة بين البيئة والأفراد .

ففي بلاد شرق آسيا مساحة الوحدة السكنية ١١م٢ للمعيشة نهارا وتتحول إلي غرفة نوم ليلا .

وبالنسبة لمشكلة الإسكان في مصر ففي فترة الثمانينات تحول الفكر إلي أن الدولة أصبحت تتعامل مع القطاع الإسكاني ككل شاملا الوحدات والمرافق وليس الموضوع مجرد نقص في الوحدات السكنية ، ومن أسباب تفاقم مشكلة الاسكان هي الظروف الاقتصادية التي مرت علي البلد بعد خوضهاأمجموعة من الحروب وتأثير ذلك علي اقتصادياتها ، وقد حدث إحجام من القطاع الخاص بعد صدور قوانين تخفيض الإيجارات إلي أن أخذ بمبدأ التمليك فأخذ الاستمار العقاري يزيد مرة أخرى من جديد .

والخطة التي تتبناها الدولة تقوم علي محورين الأول هو توفير المأوي بإضافة وحدات سكنية جديدة، والثاني : الحفاظ علي الرصيد السكني القائم وهو الارتقاء الحضري كما ذكر سابقا ، ومن الأمثلة الناجحة في هذا المجال مشروع أرض الحكومة في الإسماعيلية وهو نموذج ناجح جدا .

وهناك خطة لإقليم القاهرة الكبرى لعمل تجمعات إقليمية حول الطريق الدائري يضاف إلي ذلك الامكانيات المتاحة في الكتلة العمرانية القديمة ، وتهدف الخطة إلي إضافة حوالي ٤ مليون وحدة سكنية سنة ٢٠٠٠ وبيانها كالتالي ١ مليون وحدة في المدن الجديدة ١,٩ مليون في التجمعات الإقليمية الجديدة - ١,١ مليون هي الطاقة الاستيعابية للكتلة الحالية أما بالنسبة لمشروعات إسكان المحافظة فهناك صندوق للإسكان الاقتصادي موارده كثيرة ومنها عائد بيع الأراضي للمشروعات الاستثمارية فمن خلال هذا الصندوق تم بناء حوالي ١٠٠ الف وحدة سكنية من ١٩٨٤ حتي الان (حوالي ١٠ سنوات) في أماكن مختلفة مثل مدينة النهضة ومدينة السلام والأسعار تدور حول مبلغ ٢٠٠٠ جنيه للوحدة علي أساس ان ثمن الأرض خارج التكلفة .

ويتم توزيعها طبقا للنسب الآتية : ٦٥٪ منها لحالات الإخلاء الإداري ، ٢٥٪ منها للزواج الحديث ، ٥٪ منها لحالات المعوقين ، ٥٪ منها للحالات القاسية بدون تحديد للطبقات وإنما يكون التوزيع مرتبطا بالحالة .

المتحدث الخامس : الأستاذ الدكتور على رأفت .

سأطرح بعض الملاحظات علي النماذج التي عملتها وزارة الإسكان لمحدودي الدخل فقد تحولت إلي إسكان متوسط ، فهل هذا عيب المصمم أم الساكن أم المسئولين . . . ؟ لابد من وجود لبس في الموضوع . فنحن نستخدم نفس النماذج ونفس الشكل وهي نماذج شريطية تأخذ واجهات كبيرة وأرض كبيرة وبالتالي تكاليف السلالم كبيرة والخدمات وبعض هذه النماذج له ثلاث واجهات خارجية وهذا يعني بياض خارجي وهو بند مكلف ، بالإضافة إلي أن الأراضي المحيطة بهذه المباني . لا يتم عمل

التنسيق اللازم لها . إذا فالبداية خطأ فمثلا الطرقة التي تخدم جهة واحدة تعتبر غير اقتصادية وفي بلاد العالم كله دائما محاولة لا ستغلال جانبي الطرقة ، وهناك ايضا موضوع المناور الداخلية كل التصميمات المطروحة لاتحوى مناور داخلية ما هو العيب فيها ؟ والمناور إذا كانت لها عيوب فلها أيضا مزايا . . . يمكن أن تعطي تهوية مستمرة وتستوعب شبكات المواسير بدلا من أن تكون علي الواجهات .

والخلاصة أن التصميم الذي تطرحه الوزارة غير مناسب اقتصاديا ولا يتناسب مع تقسيمات الأراضي الموجودة في كثير من الحالات ، والنقطة الثانية التي كنت أنوي أن أتحدث فيها هي موضوع المعونة الذاتية وقد ذكرتها في تعليقي في الجلسة الماضية وهي ما يتعلق بأن تكون هناك أجزاء مميزة في المشروع تساعد في تخفيض تكلفة باقي المشروع .

هناك نقطة تتعلق بالتصميم الداخلي للوحدة السكنية فلا يصح أن يكون الدخول مباشرة علي صالة واسعة وإنما تكون المحاولة دائما من بهو المدخل إلي صالة يمكن أن يتم قفلها بباب إذا لزم الأمر لتستخدم كمعيشة أو نوم ، وفيما يتعلق بالبلكونات فانا أري أنه لا داعي لها نهائيا

المناقشة والتعليق :

الأستاذ الدكتور عز الدين فهمى :

لا يمكن أن تكون مسئولية الدولة هي توفير عدد ٤ ملايين وحدة لمحدودي الدخل أو للطبقة المتوسطة وإنما مهمة الدولة هو عمل تنمية شاملة في جميع المجالات أذ أنه بدونها لا يمكن الوصول إلي حل لمشكلة الإسكان .

وهناك حاليا ٦٠٪ أمية وهناك انحطاط ثقافي علي جميع المستويات وليست الأمية التي نعنيها هنا هي عدم القدرة علي القراءة والكتابة وإنما الأمية الثقافية ، فيجب الاهتمام بالناحية الثقافية كأحد أسس التنمية وإلا سنظل نتخبط ، ويجب الاهتمام بتحويل المجتمع من مستهلك إلي منتج ، فالملاحظ حاليا أن جزءاً كبيرا من المدخرات يذهب إلي السلع الاستهلاكية .

هناك موضوع آخر وهو أنه عندما ألغيت آلية العرض والطلب ظهرت المشكلة وبدأت الناس تحجم عن التعمير ، ولكن الوضع الطبيعي هو أن تكون البداية بالنسبة للأسرة الصغيرة في بداية تكوينها مسكن ذو مسطح صغير ٣٠م٢ مثلا ويمكن للأسرة بعد ذلك الانتقال إلي مسكن أكبر طبقا للدخل ولآليات السوق ، وتكون حركة البناء ذاتية مع تنظيم من الدولة وإنما لا تكون الدولة طرف فيها ، كل هذا لتحقق إمكانية التنقل من مسكن إلي آخر أكثر مناسبة .

وهناك أيضا بخصوص قواعد تنظيم البناء بعض التشريعات التي لا أستطيع أن أتبين منطقها .

(مثل تحديد الأبراج والبلكونات والمناور والارتفاعات . . . . .)

فليس هناك فكر فلسفي وراء هذه التشريعات وإنما هناك عشوائية ولا يمكن حدوث تنمية عمرانية بدون تنمية اقتصادية والتنمية الشاملة مطلب أساسي وكذلك مكافحة الأمية الثقافية والتحول إلي الإنتاج بدلا من الاستهلاك وعودة آليات السوق .

الأستاذ الدكتور عادل يس :

بمناسبة الحديث عن المجاورة رقم ١٤ في مدينة ١٠ رمضان فأنا أتساءل هل تم عمل دراسات حولها - وأتصور أن هذا هو دور كليات العماره فإذا كما نعتبر أن ما حدث هو عمارة محلية شعبية فإنه يمكن دراستها والخروج منها بتحديد للاحتياجات والذوق والمعايير والآليات وإذا كان الأمر كذلك فهل سيتم تدريس ذلك للطلبة أم سيظل ما يتم تدريسه بعيدا عن الواقع ؟ .

دكتورة ماجده إكرام :

المشكلة الموجودة هي ذات شـقين : الأول علي الدولة - والثاني علي المصمم والمخطط ، كانت خطة الدولة أن المدن الجديدة ستستوعب مجموعة كبـيرة من الـناس حتي سنة ٢٠٠٠ ، ولكن المدن الجـديدة فعـلا لـم تلب احتياجـات الطبقة المتوسطة - والباقي حوالي ٢,٥ مليـون نسمة ولكي يتم استيـعابها وضعت الدولة التجمـعات العشره حول المدن الجديدة واعـتبرت هذه المدن هي المدن الأم وأن التجمعات تعتمد عليها في الخدمات الأساسية ولكن حدث أيضا تغـير في الفكر والاتجاه وتحولت بعض هذه التجـمعات إلي تقسيمات متميزة .

وفيما يتعلق بالمصمم فـقد طرحت الدولة علي المكاتب الاستشارية أن تشـارك بالرأي والفكر في تصـميم النـماذج السكنيـة للطبـقات المحـدودة والمتوسطة فهذا هو مـاتم وما أنتجه المصممون هـو عبارة عن النماذج التي نعيب عليهـا نحن الآن أنها غير مناسبة ، أمـا بخصوص المسكن النواة في التجمع رقم ١٤ بمدينة العـاشر من رمضان - فالفكر صـحيح ولكن حدث خطأ في التطبيق ولم يحـدث إشراف ومتابعة من الدولة - فكانت النتـيجة أن سقف هذه المساكن أصبحت تحوي جـميع المخلفات وتحولت المنطقة إلي منطقة تلوث بصري .

الأستاذ الدكتور صلاح ذكي :

المبدأ السليم هو أن الناس تبني لنفـسها وإذا ساعدهم المعمـارى فهذا يكون أفضل ولكن في النهاية أن الدولة لا تتحـمل أي أعباء مالية . ورأيي الشخصي أنه لا ضرر في أن يقوم السكـان بممارسة الزراعة وتربية الدواجن والمواشي مثلا فهذا جزء من الإنتاج والثروة الحيوانية .

المعماري يـجب أن يتشكل مع المجتمع وأنا أتصـور أن المساكن التـي يبنيها هـؤلاء الناس أفضل كثيرا من المساكن الشعبيه الحالية الكئيبة .

الاستاذ الدكتور سيد مدبولى :

انطباعي شـخصيا هو أن تـكون هناك فلسفة جديـة لتصغيـر مسطح المسكن وعمل عدة نماذج بحيث يختـار منها الناس حسب إمكانياتهم المادية وأمزجتهم .

لذلك من المطلوب تفكير جدي كيف يشـتري أبناؤنا هذه المساكن وقد تصـل أسعارها إلي ٣٠ ، ٤٠ ألف جنيه وهذا ليس فـي مقدور الكثير إذا لابد من التفـكير في عمل جـمعيـات بناء ومسـاهمة البنوك ليـسهل علي الشاب الحـصول علي المسكن بحـد أن نقنعه أولا بأن المسطحـات الصغـيرة كافية ومناسبة .

لذلك من المطلوب عـمل حملة إعـلاميـة جاده وقـوية لزيادة الوعي الاجتماعي لتغير هذه العادات العقيمة المتوارثة ثم التركيز علي الثقافة وهذا يؤدي إلي إقدام الشباب علي الزواج .

السيدة / أمال ثابت :

كنت أتمني أن أخرج ببـارقة أمل في المسـتقبل ولكن الآن أشك إذ أن الاحـصـائيـات تقـول أننا نزيد أكـثـر ١,٥ مليـون كل عـام أي حـوالي ١٥٠,٠٠٠ في الشـــهـر وهذا يعني الـعـديد من المدارس والعـــديد من المستشفيات كل شهـر وهذا ليس للتحسين وانما فقط لكي نحافظ علي نفس المستوي الذي نحن عليه ، فأين نحن من هذا ؟

تعقيب من الأستاذ أحمد محمود السيد :

لقد اهتمت الدولة فعلا بمشكلة التعليم وتعهدت أن تقوم ببناء ١٥٠٠ مدرسة في العام وهذا يحدث فعلا وفي حي السلام بنينا ١٢ مدرسة خلال العامين الماضيين وستزداد العام القادم بعد انضمام ستة مدارس اخري إليها .

وبالنسبه للإسكان فان الأراضي الوحيده المتاحة في مدينة القاهرة هي في حي السلام ويتم تنفيذ ١٧ ألف وحدة سكنية في مدينة النهضة تلبية لحاجة السكان في محافظة القاهرة في الأربع نوعيات التي ذكرتها سابقا وهي حالات الإخلاء الإداري والزواج الحديث والمعوقين والحالات القاسيه

تعقيب من الأستاذ الدكتور سيد كريم :

ألخص رأيي في الطبقة المتوسطة التي نتحدث عنها هي الطبقة الشعبية وهي عصب المدينة وهي دائما كذلك في تاريخ المدن ، وعندما نسمع الآن أن المحافظة تبحث عن أرض لإسكان ذوي الدخل المحدود فإن ذلك يعني أنه لا يوجد تخطيط لدينا علما بأن أول من عمل التخطيط في القاهرة هو اسماعيل باشا وقد راعي الطبقة الشعبية وصمم أحياء شعبية فبعد أن كانت القاهرة وتعدادها ٧٥٠ ألف تنتهي عند ميدان العتبة الخضراء وكانت هناك برك ومستنقعات ، استخدم التلال المحيطة بالقاهرة في ردم هذه البرك والاستفاده من ذلك في إنشاء أحياء جديدة سميت بأسماء البرك فأصبح هناك حي بركة الرطل وحي بركة الفيل وحي بركة الفراعين وعددها ١٢ حي شعبي وكان التخطيط للقاهرة لتتسع لعدد ٢,٥ مليون ساكن .

وفي غيبة التخطيط حدث الانفجار السكاني ومن نتائجه الظاهرة هي العشوائية وأثر ذلك علي المرافق والخدمات والمرور واستتبع ذلك أن هذه

المشاكل المستفحلة أصبحت تواجه بأفكار عشوائية لحلها ، وعندما عقد مؤتمر للاسكان في عام ١٩٨٠ وقدمت الأبحاث وطرحت الحلول لاختصار المساحة ولاقتراح أساليب الانشاء ولكن في تصويري أنه كان يجب البدء بالتعرف علي من سنبني له وأين وكيف وما وهي المواد المتاحة - ؟ وطرق الإنشاء والاقتصاديات فهذه الدراسات يجب أن تسبق أي حل ، وإذا كانت الدول الناميه تشترك جميعا في انها دول فقيرة ودول مستهلكة فالحلول التي تقدم لها من الدول المتقدمة تعتمد علي سياسه القروض وهي سياسة خاطئه وصوره جديده للاستعمار وهو الاستعمار بالقروض (بعد الاستعمار التقليدي ثم الاستعمار السياسي) فالقرض الذي تقترضه أي دولة نامية تصبح عاجزة من سداده نتيجة ما يحدث من تصاعد في أسعار العملات .

ولكن الحل عندي هو بناء المدينة ببناء الانسان فيجب أولا أن نبني الطبقة المتوسطة نفسها لتكون هي قادره علي بناء مساكنها بنفسها فإذا نظرنا إلي هذا الانسان وجدناه انسانا مستهلكا والعلاج ان يتحول إلي انسان منتج - ولابد من أن ينعكس هذا في تخطيط المدينة ، فهذه نظرة جديدة تختلف عن نظريات تخطيط المدن المتعارف عليها في العالم ويقوم هذا الفكر علي أساس أن تكون المدينة منتجة وقد طبقت ذلك بالفعل علي مدينة الغردقة وكانت قرية تعداد سكانها ١٧ ألف نسمة وقمت بدراستها ودراسة امكانياتها الطبيعية والثروات الموجودة بها من مواد خام ومياه ورمال وعملت برنامج لتخطيط المدينة بحيث يشمل مصانع ومساكن للعاملين بها علي أن يصل تعداد سكانها إلي ٢٥٠ ألف نسمة علي مدي ٥٠ سنة - ولم يكن التمويل مشكله فقد اقترحت أن نبدأ بالسياحة نظرا للإمكانيات المتميزة التي تؤهلها للسياحة العالمية طوال أشهر السنة وبصفه خاصة السياحة العلاجية ، والسياحة هي الصناعة الوحيده التي لا تحتاج إلي رأس

مال وإنما تبدأ بجهود ذاتيه استثمار ذاتي - وهي تشمل باقي الصناعات مثل قطاع الإنشاءات والمقاولات وفي ظرف ٧ سنين تم فتح ١٢ مصنع بها وأصبح تعدادها ٤٠ ألف نسمه وأصبح المستوي الاقتصادي بها أعلي مستوي في مصر وبها مساكن متوفرة أكثر من الطلب ...... كل ذلك بدون تكلفة أية أعباء علي الدولة بل لقد أسهمت الغردقة بمبلغ ٢٥٠ مليون دولار لخزينة الدولة ومبلغ ٣٠ مليون دولار لخزينة المحافظة - وهكذا تحققت نظرية تصنيع تخطيط المدن في الدول النامية .



+Image: cm-G +19-AUG-96 20:27+

خلاصة أهم الافكار التي طرحت بالندوة والتوصيات

إعداد : الأستاذ الدكتور . يحيى عبد الله

أولا : بخصوص الملامح الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للطبقة المتوسطة فى حضر مصر الحالى :

١ - تتميز الطبقة المتوسطة بما يأتي :

(أ) اشتمالها علي أكبر نسبه من المتعلمين تعليما عاليا في مصر وعلي أصحاب المهن وعلي نسبه كبيرة من موظفي الحكومة وقطاع الأعمال

(ب) شعورها بالقدرة علي المساهمة في إدارة شئون الدولة وارتكازا علي ما حققته من مستوي التعليم والثقافة وما أنجزته فعلا في هذا الشأن منذ منتصف القرن التاسع عشر وحتي ستينات هذا القرن .

(جـ) طموحاتها الخاصة بتحسين أوضاعها الحياتية بما يتناسب مع ما حققته من مستوي التعليم والثقافة .

(د) طموحاتها العامة بتأكيد دورها في المساهمة في إدارة شئون الدولة والتأثير علي القرار السياسي .

(هـ) اهتمامها بمظهرها وسلوكها وأحوال سكنها وحرصها علي الفصل بين الأبناء والبنات في أماكن النوم وتخصيص أماكن لمذاكرة الأبناء ومكان لاستقبال الضيوف .

٢ - يتلخص ما وصل إليه حال الطبقة المتوسطة نتيجة للأوضاع السياسيه والاقتصادية التي مرت بمصر منذ الستينات في الآتي :

(أ) تشتت رؤيتها لدورها في المساهمة في إدارة شئون الدولة يعكسه ظهور أصحاب الرؤية الدينية للدولة وأصحاب الرؤية الليبرالية للدولة وذلك بجانب أصحاب الرؤية التي تدعو إلي القومية ، ونزوح عدد كبير من أفراد تلك الطبقة إلي البلاد النفطيه لتحسين أوضاعهم الاقتصادية بعد تقلص طموحاتهم الخاصة بتحسين أوضاعهم الحياتيه في مصر وتقلص طموحاتهم العامة بالمساهمة الفعالة في إدارة شئون الدولة والتأثير علي القرار السياسي .

(ب) افقار عدد ضخم من أفراد تلك الطبقة الذين ظلوا في مصر نتيجة الاوضاع السياسية والاقتصادية وتفاقم نتائجها بزيادة عدد السكان وزيادة حجم الطبقة المتوسطة ذاتها مع عدم زيادة فرص العمل بنفس النسبه فإذا كان حد الفقر يبدأ من دخل ٤٠٠ جنيها شهريا فأقل ، فان الشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة والتي تضم الشباب من خريجي الجامعات ومعظم موظفي الحكومة وقطاع الأعمال العام تعتبر من الفقراء كما أن الشريحة الوسطي من الطبقة المتوسطة والتي تضم متوسطي العمر من أولئك الموظفين وصغار المهنيين تعيش فوق حد الفقر بقليل ، ولا يستطيع مواجهة

متطلبات الحيـاة من الطبقة المتوسطة سوي الشريحـة العليا منها والتي تضم كبار كبار الموظفين وكبار المهنيين .

(جـ) الإحساس بالإحباط الشـديد وعدم التقدير الذي يدفع أفراد هذه الطبقة إلي الرغبـة في تحقيق طموحاتها الخاصـة بأي صورة حتي لو تسبب ذلك في هدم النظام كله .

ثانيـا : بخـصـوص الوضع الراهن للعـمـران المتـاح للطبقة المتوسطة حاليا :

في ظل مستـوي الدخول المتحقق لأفراد الشريحـة الوسطي والشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة فان العـمران المتاح لهم حاليا هو مناطق الاسكان منخفض التكاليف أوما شابهها والايواء العاجل والعشوائي والمقابر .

١ - وفـيمـا يتـعلق بالبـيئـة العـمـرانية بتلك المـناطق فانهـا تعـاني من الآتي :

- ارتفاع الكثاقة السكانية .
- ارتفاع الكثافة البنائية
- ندرة المساحات الخضراء .
- التلوث البيئي والضوضاء
- تدهور حالة المباني والمرافق .
- تدهور الصورة البصرية
- عدم ملائمة الاطار العام للسكني كما في حالة المقابر .

وهو ما يصيب أفراد الشريحتين المذكورتين باحباط لطموحاتهم الخاصة بتحسين أوضاعهم الحياتية .

٢ - فيما يتعلق بالوحدة السكنية . أثبتت الدراسات العمرانية والاجتماعية أن :

- العديد من وحدات مشروعات الاسكان منخفض التكاليف والإيواء العاجل لا يشغلها محدودو الدخل ، كما كان مقصودا منها وإنما يشغلها أفراد الطبقة المتوسطة ذوي المرتبات الثابتة المعانة التي تضمن سداد أقساط ثمنها .

- أن المعايير والمعدلات القياسية التصميمية المستخدمة في تصميم الوحدة السكنية للفئات الاقتصادية الدنيا والتي تشكل أغلب المتاح للشريحتين الوسطي والدنيا في الطبقة المتوسطة لا تصلح لافراد هاتين الشريحتين لامن الناحية الاجتماعية ولا من الناحية الثقافية ،

فالاحتياجات والتفضيلات والأولويات والتوقعات والتطلعات بوجه عام بين الفئتين متباينة .

- أن افراد الشريحتين المذكورتين من الطبقة المتوسطة ليس أمامهم مما هو متاح ما يناسبهم اجتماعيا وثقافيا .

٣ - فيما يتعلق بالتكلفة أثبتت الدراسات أن :

- تكلفة المتر المربع من البناء للمستوي المتوسط تبلغ حوالي ٤٠٠ جنيه .

- هذه التكلفة تنتج مبان منخفضة الكفاءة وتحتاج إلي تكاليف صيانه مرتفعة .

- نصيب سعر الأرض من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية داخل المدن القديمة مرتفع جدا وقد يصل في بعض الأحيان إلي ٥٠٪ .

- سعر الأرض للاسكان المتوسط في المدن الجـديدة لا يقل كثيرا عن تكلفة المتر المربع من البناء .

- قانون العلاقة بين المالك والمستـأجر الحالي يدفع منشيء العقار إلي تمليك وحداته .

ومن هنا اجتمـعت كل الظروف لجعل حصول الأفـراد من الشريحتين الوسطي والدنيا من الطبقة المتوسطة لوحدات سكنية خارج مناطق الاسكان منخفض التكاليف والايواء والاسكان العشوائي ، أمرا محال التحقيق .

ثالثا : دور المعمارى والمؤسسات المعنية فى النهوض بعمران الطبقة المتوسطه

توصيات

★ دور كليات العمارة :

- تدريب الدارسين علي التصميم طبقا للواقع الاجتماعي والاقتصادي والثقافي لأفراد الطبقة المتوسطة .

- توجيه بعض رسائل الدكتوراه لدراسة سبل :

- تصغير مساحة المسكن مع رفع كفاءة أدائه لمهامه .

- خفض تكلفة الإنشاء .

- خفض تكلفة الصيانة ،

- التمكين من زيادة مساحة المسكن لمواجهة متطلبات زيادة حجم الأسرة مع الزمن .

★ دور كليات التصميم الداخلى والتصميم الصناعى .

- تدريب الدارسين علي وضع تصميمات ذات قيمة جمالية لقطع أثاث مندمجة الحجم متعددة الوظائف تتمشي مع التوجه لتصغير مساحة المسكن .

- إجراء الدراسات التي تستهدف خفض تكلفة تصنيع قطع الأثاث وتكلفة صيانته ،

دور مراكز البحوث الاجتماعية :

- إيجاد قاعدة بيانات ومعلومات شاملة متجددة تمكن من التعامل مع

فئات الطبقة المتوسطة بوعي وفعالية وتحدد نسبها وتكويناتها الديموجرافية وملامحها الاجتماعية والثقافية والاقتصادية .

* دور مراكز بحوث البناء والاسكان والتخطيط العمرانى :

- البحث الدائم في المعايير والمعدلات القياسية التصميمية المناسبة للشريحتين الوسطي والدنيا من الطبقة المتوسطة .

- الوصول إلي أفكار عملية تحقق .

· تصغير مساحة المسكن مع رفع كفاءة أدائه لمهامه .

· خفض تكاليف الإنشاء .

· خفض تكاليف الصيانه .

· التمكين مع زيادة مساحة المسكن لمواجهة متطلبات زيادة حجم الأسره مع الزمن .

· خفض تكلفة ترفيق الأراضي واستخدام الطاقات المتجددة وتكنولوجيا اعادة استخدام المواد في تحقيق ذلك .

* دور هيئة تعاونيات البناء :

- توجيه النسبه الغالبه من خدماتها إلي شباب الطبقة المتوسطة .

- الغاء كافة الاجراءات البيروقراطية التي تعوق فرص تحقيقها لدورها بفاعلية وسرعة .

* دور وزارة الإسكان :

- وضع السياسات الكفيلة بضمان تخصيص وتمويل ترفيق مناطق متكاملة للاسكان المتوسط بالمدن الجديدة وامتدادات المدن القائمة

وبالمساحات التي يتطلبها تحقيق المعدلات والمعايير التخطيطية والعمرانية التي تناسب الطبقة المتوسطة .

- بناء التجمعات العمرانية المتكاملة الوحدات السكنية والخدمات وفقا للمعدلات والمعايير التصميمية التي تـرد علي المتطلبات الاجتماعية والثقافية للطبقة المتوسطة وتكون في حدود قدراتها الاقتصادية .

*** دور وزارة الثقافة :**

- التوعـية بأهميـة تغييـر بعض العادات والأفكار بخـصوص المسكن وتأثيثه وضرورة تقليل مساحته واستغلالها الاستغلال الأمثل الأقصي .

ويمكن أن تتم التوعية عن طريق :

إصدار مجلة دورية تهـتم بشئون المسكن موجهـة إلي القاريء العادي من الطبقة المتوسطة .

- طرح مسـابقات أفكار لوضع حـلول لمشاكل متـكررة الحدوث في إسكان الطبقة المتوسطة .

- إعداد برامج تلفزيونية تهتم بشئون المسكن للطبقة المتوسطة .

*** دور المحليات :**

- العمل علي توفير الأراضي المُرَّفقة بأسـعار في متناول شباب الطبقة المتوسطة .

- بناء التجمعات السكنية بما يناسب الجوانب الاجـتماعية والاقتصادية والثقافية لأفراد الشريحتين الوسطي والدنيا من الطبقة المتوسطة .

- العمل علي دعم سعـر الأراضي والمباني للطبقة المتـوسطة من سعر الأراضي والمباني للمناطق التجارية .

*** دور المعمارى :**

- توخى وضع الحلول متعددة المنافع بسيطة التنفيذ سريعة التحقيق .

- الوصول إلي الحلول التى تحقق أكبر انتفـاع من أصغر مساحة والتي تسمح بمواجهة تغيير المتطلبات الأسرية مع الزمن .

- اسـتخـدام الحلول والمواد التى تقلل مـا أمكن من تكلفـة الصيـانة وتعتمـد ما أمكن على الطاقات المتـجددة باعتبار أن تكلفـه الإنشاء لا تمثل إلاجزءاً من ثمن المسكن خلال جملة عمره الافتراضي .

- إيجاد وحدات تجارية ومكتبيـة فى المبنى يمكن أن يغطي سعر بيعها جزءاً من سـعر المتر المربع من وحدات الاسـكان المتوسط وجزءاً كبـيرا من تكلفـة أعمـال الصيـانة للمبنى ، الأمـر الذي يخفض من سـعر الـوحده السكنيه ويضمن إجراء أعمال الصيانه للمبنى بصفه دورية

المشاركون فى الندوة حسب ترتيب مشاركتهم

الاسم	الصفة
الأستاذ الدكتور على رأفت	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة عين شمس ، ومقرر لجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة
الأستاذة الدكتورة سامية الساعاتى	الأستاذة بقسم الاجتماع بكلية الآداب جامعة عين شمس
الأستاذ الدكتور سعد الدين إبراهيم	الأستاذ بالجامعة الأمريكية بالقاهرة
المهندس الإستشارى جمال بكرى	المهندس الاستشارى
الاستاذ الدكتور عبد الباقى إبراهيم	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة عين شمس
الأستاذ الدكتور عادل يس محرم	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة عين شمس
السيد المستشار السفير عصام حواس	رئيس اللجنة الدولية للطاقة النووية فى الاستخدامات السلمية
الأستاذ الدكتور يحيى عبد الله	الأستاذ بقسم العمارة كلية الفنون الجميلة ، جامعة حلون
الأستاذ الدكتور إبراهيم عامر	جامعة القاهرة
الدكتورة سهير حواس	المدرسة بقسم العمارة ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة
الأستاذ الدكتور مراد عبد القادر عبد المحسن	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة عين شمس
الأستاذة الدكتورة شفق العوضى الوكيل	الأستاذة بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة عين شمس
الأستاذة الدكتورة نسمات عبد القادر	الأستاذة بقسم العمارة ، كلية الهندسة جامعة القاهرة
الأستاذ الدكتور سيد محمد التونى	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة القاهرة
المهندس الإستشارى صلاح حجاب	رئيس جمعية المهندسين المعماريين المصرية

الأســتــاذ الـدكــتــور ســيــد مــدبولى	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة عين شمس
الأسـتـاذ الدكـتـور همـام سـراج الدين	أستاذ مساعد بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة القاهرة
الأستـاذ الدكـتـور عـز الدين فـهـمى	الأستـاذ بقسم العـمارة كلية الـهندسة ، جامعة الأزهر .
الأستاذ الدكتور عبد الفتاح الموصلى	الأستاذ بقسم العمارة كلية الهندسة
الأســتــاذ الدكــتــور ســيــد كــريم	أستاذ العمارة ورائد العمارة فى مصر
الاســتــاذ الدكــتــور صـلاح ذكى	الأستـاذ بقسم العـمارة كلية الـهندسة ، جامعة الأزهر . ،
الأسـتـاذ الدكـتـور مـاجـد خلوصي	رئيس شعبة العمارة بنقابة المهندسين
الاستاذ المهندس عبد الرحمن الكاشف	رئيس لجنة عقود التصميم والاشـراف للإستشاريين
الأستاذ المهندس أحمد محمود السيد	وزارة التعمير
الســـيـــدة عنـايـات الحكيم	جامعة عين شمس
المهندس حـسن الرشـيـدى	وكيل وزارة الإسكان
الـدكــتــورة دليلة الكردانى	مدرسة بقسم العمارة كلية الهندسة ، جامعة القاهرة
الدكـتـورة ناجـيـة عـبـد الغنى	جامعة القاهرة
الأستاذ الدكتور عبد الرحمن موسى	جامعة حلوان
الدكــتــورة مــاجــدة إكــرام	معهد الدراسات العليا للبيئة جامعة عين شمس
الدكـتـور مـحـمـد إلهـامى	جامعة حلوان
الـدكــتــور أكــرم فــاروق	جامعة حلوان
الســيــدة آمــال ثابت	جامعة القاهرة
الأسـتـاذ أحـمـد مـحـمـود السـيـد	جامعة عين شمس

الفهـرس



طبع بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رقم الإيداع ٩٧/٢٣٨٠

الترقيم الدولى (I.S.B.N (977-235 -761-5

الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

١٠١٢ - ١٩٩٥ - ٨٦٧٥

عمارة الطبقة المتوسطة

الطبقة المتوسطة فى أى تكوين مادى هى الطبقة الأساسية التى تكمن بين ما هو أعلاها وما تحتها وتتسم بقوة التماسك معهما وربط الجميع فى كلٍ واحد .

وكذلك فإن الطبقة المتوسطة فى المجتمع هى الكيان الأساسى الذى يمثل قلب هذا المجتمع فهى الطبقة المثقفة المتصفة بملامح المجتمع ومرتبطة بجذور حضارته وهى المفكرة والفاعلة والمنجزة وهى الطبقة التى تتفاعل وتنصهر مع فكر ومصالح والخطوط العريضة للسياسات العليا كما أنها الطبقة الموجهة والآمرة لجموع الطبقة العاملة والقاعدة الإنتاجية العريضة المنفذة فى كافة التخصصات والمجالات الحياتية .

وكذا فإن موضوع عمارة الطبقة المتوسطة ليس موضوعا فلسفيا أكاديميا مجردا ولا هو بموضوع مادى له شكل ونوع وطراز منفصل عن عمارة باقى المجتمع وإنما الموضوع يتناول الصياغة الصعبة للاحتياجات الحياتية للطبقة المتوسطة التى تصل لمستوى احتياجات المستويات الأعلى منها بينما دخلها قد يفوقه دخل الطبقات الاجتماعية الأدنى .

موضوع صعب وشائك طرقه ، خاصة فى فترة من التاريخ ما:ال الحراك الاجتماعى المصرى يمر بمرحلة النضج والتقلب قبل الاستقرار .

الإصدار يضم بين دفتيه رؤى المعماريين والمخططين العمرانيين فى تناول المدنية والبيت فى تشكيل الكيان الملموس المناسب لحاجة الطبقة المتو والذى تضطر لقبول ما يفرض عليها ثم لمعالجته وتطويره فرادى دور جماعى عريض واحد متصل الحلقات واضح الملامح والقسمات .

